



Org Nr: 716417-8183

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden

Org.nr: 716417-8183

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med fastighetsbeteckning Örnar 3 i Stockholms Kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	3 734
Lokaler	2	74

Föreningens fastighet är byggd 1933 värdeår 1998.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under året har följande genomförts:

Utredning och inventering av föreningens befintliga avtal med HSB och andra leverantörer.

Genomgång och åtgärder av ventilationen i lägenheter och trapphus:

- Utbyte av 18st fläktar
- Kompletterat antal fönsterventiler i samtliga lägenheter och injusterat flöden för att uppnå balans och lagstadgade värden
- Installerat fönsterventiler (tilluft) i båda trapphusen
- Felaktiga installationer i lägenheter åtgärdats (även pågående 2021)
- Serviceavtal för fläktar och undercentral tecknat

Stamspolning utfört februari 2020

Framtagande av förfrågningsunderlag för dränering av mark på byggnadens fram och baksida

Framtagande av konstruktionshandlingar och förfrågningsunderlag för rivning och byggnation av muren mellan vår och Örnars fastighet

Kompletterande installation av snörasskydd på östra taket

Tecknat nytt takskottningsavtal

Tecknat nytt städavtal

Bytt ut samtliga brandsläckare

Tecknat nytt serviceavtal för tvättmaskiner



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Mark	Muren mellan oss och Brf Örnar är dålig och behöver bytas ut. Upphandling av entreprenör och byggstart planeras till våren 2021.
2021	Byggnad	Åtgärdsplanen som tagits fram för 2019 för att säkerställa en stabil ventilation för god inomhusmiljö inom de rekommendationer och lagar som finns fullföljs. Byta ut fläktar i hyreslokaler och tvättstuga. Arbetet avslutas med entreprenadbesiktning samt OVK.
2021	Byggnad	Undercentralen (totalt med värmepumpar etc.). För åldern på Undercentralen (tillverkad 1997) är den i god kondition, men ger pga ålder inte den prestanda och energieffektivitet som önskas. Byte rekommenderat pga ålder, detta planeras 2021.
2021	Byggnad	Golvslipning i tvättstugor/gemensam toalett.
2021	Byggnad	Fortsatt översyn av dräneringen för fastigheten

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2009	Byggnad	Fasad
2017	Byggnad	Hissar

**Övriga väsentliga händelser**

Inga övriga väsentliga händelser har ägt rum.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. Vid stämman deltog 28 medlemmar varav 27 var röstberättigade. Av dessa var 16 st närvarande digitalt och 12 st närvarande fysiskt.

**Styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<b>Styrelsemedlem</b>	<b>Roll</b>
Pär Jangholt	HSB-ledamot
Nicoline Jakobsson	Ordförande
Bertil Hübinette	Ledamot
Marcus Jönsson Vallas	Ledamot
Julia Liljegren	Ledamot
Richard Tano	Ledamot
Anna-Karin Tidén	Ledamot
Simone Karlsson (tom 2021-01-01)	Ledamot
Christina Gillberg	Suppleant
Sara Nyström (från och med 2021-01-01)	Suppleant
Monica Berg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Nicoline Jakobsson, Bertil Hübinette, Marcus Jönsson Vallas, Julia Liljegren, Richard Tano, Sara Nyström och Anna-Karin Tidén och Simone Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm

---

### Firmatecknare

Firmatecknare har före årsstämman varit Marcus Jönsson Vallas, Noline Jakobsson och Sara Nyström. I nya styrelsen har det varit Marcus Jönsson Vallas, Noline Jakobsson och Bertil Hübinette. Firman tecknas av två i förening.

### Revisorer

Jesper Ekhill Föreningsvald ordinarie  
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Noline Jakobsson och Bertil Hübinette.

### Valberedning

Vid årsstämman valdes Emma Bålman och Mattias Baudach till valberedning

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 3 september 2020. Vid besiktningen framkom att det finns ett större antal poster som ska gås igenom noggrannare och underhållsplanen har reviderats

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 122 medlemmar vid ingången av verksamhetsåret och 125 vid utgången av året. Under året har 21 (11) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm	785	785	785	785	785
Totala intäkter kr/kvm*	846	814	813	812	810
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	195	215	206	246	239
Belåning, kr/kvm	4 601	4 667	4 735	4 774	4 804
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm	612	568	561	515	503
Energikostnader kr/kvm	191	209	206	200	202

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

**Förklaring av nyckeltal****Årsavgift**

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

**Totala intäkter**

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

**Sparande till framtida underhåll och investeringar**

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

**Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

**Räntekänslighet**

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

**Totala driftkostnader**

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

**Energikostnader**

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Övriga nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 214	3 098	3 095	3 091	3 081
Resultat efter finansiella poster	-1 670	130	-41	-1 018	286
Soliditet	66%	67%	67%	66%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

**Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 213 685
Rörelsekostnader	- 4 746 105
Finansiella poster	- 137 481
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 669 901</b>
Planerat underhåll	+ 1 743 961
Avskrivningar	+ 669 810
<b>Årets sparande</b>	<b>743 870</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>195</b>

**Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	28 570 989	7 243 066	1 796 047	-212 158	129 511
Reservering till fond 2020			340 000	-340 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 743 961	1 743 961	
Balanserad i ny räkning				129 511	-129 511
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 669 901
Belopp vid årets slut	28 570 989	7 243 066	392 086	1 321 314	-1 669 901

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-82 647
Årets resultat	-1 669 901
Reservering till underhållsfond	-340 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 743 961</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>-348 587</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-348 587</b>
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 213 685	3 097 556
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 869 382	-1 963 855
Övriga externa kostnader	Not 3	-43 623	-106 907
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 290	-112 365
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 810	-669 810
Summa rörelsekostnader		<u>-4 746 105</u>	<u>-2 852 937</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 532 420</b>	<b>244 619</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 421	7 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-146 902	-122 848
Summa finansiella poster		<u>-137 481</u>	<u>-115 108</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 669 901</b>	<b>129 511</b>



**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	50 832 114	51 449 524
Inventarier och maskiner	Not 8	52 400	104 800
Pågående nyanläggningar	Not 9	16 000	0
		<u>50 900 514</u>	<u>51 554 324</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 901 014</u>	<u>51 554 824</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 476	6 522
Övriga fordringar	Not 11	1 583 553	2 486 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	182 731	146 455
		<u>1 769 760</u>	<u>2 639 413</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 269 760</u>	<u>4 639 413</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>54 170 774</u></b>	<b><u>56 194 237</u></b>





**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 814 055	35 814 055
Yttre underhållsfond	392 086	1 796 047
	<u>36 206 141</u>	<u>37 610 102</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	1 321 314	-212 158
Årets resultat	-1 669 901	129 511
	<u>-348 587</u>	<u>-82 647</u>
Summa eget kapital	<u>35 857 554</u>	<u>37 527 455</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>4 964 000</u>	<u>4 627 996</u>
	4 964 000	4 627 996
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 12 557 980	13 143 984
Leverantörsskulder	112 392	217 636
Skatteskulder	7 504	15 873
Övriga skulder	Not 16 2 500	37 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>668 844</u>	<u>623 805</u>
	13 349 220	14 038 786
Summa skulder	<u>18 313 220</u>	<u>18 666 782</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>54 170 774</u></b>	<b><u>56 194 237</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 669 901	129 511
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	669 810	669 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 000 091	799 321
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 227	352 240
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-103 562	118 041
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 136 880	1 269 602
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-16 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 000	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-250 000	-258 751
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-258 751
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 402 880</b>	<b>1 010 851</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 476 852</b>	<b>3 466 001</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 073 972</b>	<b>4 476 852</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





## HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,9 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 932 668	2 932 668
Hyror	123 938	136 884
Övriga intäkter	185 079	28 064
Bruttoomsättning	<u>3 241 685</u>	<u>3 097 616</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-28 000	0
Hyresförluster	0	-60
	<b>3 213 685</b>	<b>3 097 556</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	291 550	304 141
Reparationer	445 253	240 615
El	74 945	114 937
Uppvärmning	560 534	574 873
Vatten	92 751	106 028
Sophämtning	148 683	129 088
Fastighetsförsäkring	36 954	35 608
Kabel-TV och bredband	82 424	80 452
Fastighetskatt och fastighetsavgift	138 894	148 192
Förvaltningsarvoden	200 932	191 781
Övriga driftkostnader	52 501	19 139
Planerat underhåll	1 743 961	19 001
	<b>3 869 382</b>	<b>1 963 855</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 858	-172
Administrationskostnader	4 910	66 636
Extern revision	10 625	12 213
Konsultkostnader	0	10 000
Medlemsavgifter	18 230	18 230
	<b>43 623</b>	<b>106 907</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	124 250	81 500
Revisionsarvode	0	4 000
Sociala avgifter	39 040	26 865
	<b>163 290</b>	<b>112 365</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	908	740
Ränteintäkter HSB placeringskonto	78	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	8 244	7 000
Övriga ränteintäkter	191	0
	<b>9 421</b>	<b>7 740</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	146 803	122 848
Övriga räntekostnader	99	0
	<b>146 902</b>	<b>122 848</b>



**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 876 986	55 876 986
Ingående anskaffningsvärde mark	3 138 000	3 138 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 014 986</b>	<b>59 014 986</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-7 565 462	-6 948 052
Årets avskrivningar	-617 410	-617 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 182 872</b>	<b>-7 565 462</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 832 114</b>	<b>51 449 524</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	706 000	706 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	894 000	894 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>130 600 000</b>	<b>130 600 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	521 731	521 731
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>521 731</b>	<b>521 731</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-416 931	-364 531
Årets avskrivningar	-52 400	-52 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-469 331</b>	<b>-416 931</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>52 400</b>	<b>104 800</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	16 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>16 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	9 581	9 584
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 573 894	2 476 852
Placeringskonto HSB Stockholm	78	0
	<b>1 583 553</b>	<b>2 486 436</b>



**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	182 693	146 205
Upplupna intäkter	38	250
	<b>182 731</b>	<b>146 455</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 13 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	2 000 000
	<b>1 500 000</b>	<b>2 000 000</b>

<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	138852	0,98%	2021-12-01	4 377 996	250 000
Stadshypotek AB	327622	0,52%	2021-12-01	4 820 000	0
Stadshypotek AB	329036	0,58%	2023-12-01	4 964 000	0
Stadshypotek AB	253775	0,57%	2021-03-02	3 359 984	0
				17 521 980	250 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 16 271 980

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 964 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	24 039 200	24 039 200

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	12 557 980	13 143 984
	<b>12 557 980</b>	<b>13 143 984</b>

<b>Not 16 Övriga skulder</b>		
Depositioner	2 500	37 488
Inre fond	0	0
	<b>2 500</b>	<b>37 488</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	9 296	1 705
Förutbetalda hyror och avgifter	261 706	265 351
Övriga upplupna kostnader	397 842	356 749
	<b>668 844</b>	<b>623 805</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

<b>Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut		





**HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Anna-Karin Tiden

.....  
Bertil Hübinette

.....  
Julia Liljegren

.....  
Marcus Vallas

.....  
Nicoline Jakobsson

.....  
Pär Jangholt

.....  
Richard Tano

.....  
Sara Nyström

.....  
Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor

.....  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm, org.nr. 716417-8183

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Jesper Ekhäll  
Av föreningen vald revisor