



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 3	1933-01-01	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	74
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 734
Totalt 98 objekt		3 808

Föreningens lägenheter fördelas på: 72 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Jerusalem GA:1	G:A	716420-6893		Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Charlotte Svensson	Ordförande	2023-04-19	2025-02-09
Magnus Bergström	Ledamot	2022-09-23	
Sara Nyström	Ledamot	2023-06-02	
Catarina Ellen Larsson	Ledamot	2022-06-29	2024-01-17
Andreas Manea	Ledamot	2022-06-29	2025-02-09
Andreas Manea	Ordförande	2025-02-09	
Joel Ljungström	Ledamot	2023-06-02	
Julia Ståhl	Ledamot	2022-06-29	2024-07-04
Matilda Lundquist	Ledamot	2024-05-31	
Petter Aasa	Ledamot	2024-05-31	
Monica Berg	Suppleant	2022-06-29	2024-05-23
Christina Gillberg	Suppleant	2024-05-31	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Andreas Manea, Petter Aasa, Joel Ljungström och Matilda Lundquist.

Revisorer har varit: Linnea Evelina Durén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emelie Linheden och Richard Tano, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 10% från 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det beslutades under hösten 2024 att årsavgifterna skulle höjas med 5% med start den 1/1/2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1997-Stambyte

2009- Balkonger och Fasad

2017-Hissar

2021

-Dränering fram och baksida av huset.

-Installation värmepumpar samt larm för felfunktion.

-Rivning och byggnation av mur mellan vår fastighet och grannfastighet.

-Återställning av gräsmattan samt buskar och övriga växter efter bygget.

2024

- Stängt toaletten i källaren

- Satt upp hundskyltar på gräsmattan

- Renovering för vattenläckor

- Stamspolning

- Energi-arbete

- Omförhandlat ett antal leverantörsavtal

- Nytt kodlås i båda portarna

- OVK

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Målning av golv, entré, trapphus, korridor

- Byte av undercentral

- Balkongplatta, balkongräcken

- Justering, tätning av fönster

- Stamspolning

- Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Nyckeltal för föreningen:

Sparande: 208 kr/kvm

Skuldsättning: 4 892 kr

Räntekänslighet: 5%

RIKTVÄRDE SPARANDE (KR/KVM) Högt = > 301 Måttligt till högt = 201 – 300 Lågt till måttligt = 121 – 200 Mycket lågt = < 120

RIKTVÄRDE SKULDSÄTTNING (KR/KVM) Låg = < 3 000 Normal = 3 001 – 8 000 Hög = 8 001 – 15 000 Mycket hög = > 15 001

RIKTVÄRDE RÄNTEKÄNSLIGHET (%) Låg = < 5 Normal = 5 – 9 Hög = 9 – 15 Väldigt hög = > 15

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 11 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 125.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	113	80	124	162	195
Skuldsättning, kr/kvm	4 882	4 900	4 900	4 900	4 601
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 979	4 997	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	286	225	266	225	191
Årsavgifter, kr/kvm	1 037	930	786	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 054	949	813	808	846
Nettoomsättning, tkr	4 007	3 589	3 097	3 074	3 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	-587	-806	-148	-3 394	-1 670
Soliditet, %	61	62	65	69	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5% från 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 570 989	0	0	28 570 989
Upplåtelseavgifter, kr	7 243 066	0	0	7 243 066
Underhållsfond, kr	1 664 554	0	86 626	1 751 180
S:a bundet eget kapital, kr	37 478 609	0	86 626	37 565 235
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 162 998	-806 460	-86 626	-6 056 083
Årets resultat, kr	-806 460	806 460	-587 437	-587 437
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 969 458	0	-674 063	-6 643 520
S:a eget kapital, kr	31 509 151	0	-587 437	30 921 715

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 486 000 kr samt ianspråktagande skett med 399 374 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 969 457
Årets resultat, kr	-587 437
Reservation till underhållsfond, kr	-486 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	399 374
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 643 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 643 520
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 006 996	3 589 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 374	22 488
Summa Rörelseintäkter		4 013 369	3 611 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 949 489	-2 926 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 161	-88 333
Personalkostnader	Not 6	-182 672	-206 670
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 410	-617 410
Summa Rörelsekostnader		-3 846 732	-3 839 266
Rörelseresultat		166 637	-227 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 065	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-770 138	-580 586
Summa Finansiella poster		-754 073	-579 181
Resultat efter finansiella poster		-587 437	-806 460
Resultat före skatt		-587 437	-806 460
Årets resultat		-587 437	-806 460

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	48 362 473	48 979 883
Summa Materiella anläggningstillgångar		48 362 473	48 979 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		48 362 973	48 980 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 272	6 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 985 849	2 049 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	122 460	143 591
Summa Kortfristiga fordringar		2 111 581	2 198 813
Summa Omsättningstillgångar		2 111 581	2 198 813
Summa Tillgångar		50 474 554	51 179 196

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 814 055	35 814 055
Fond för yttre underhåll	1 751 180	1 664 554
Summa Bundet eget kapital	37 565 235	37 478 609
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-6 056 083	-5 162 998
Årets resultat	-587 437	-806 460
Summa Ansamlad förlust	-6 643 520	-5 969 457
Summa Eget kapital	30 921 715	31 509 152

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 139 000 000	0
Summa Långfristiga skulder	9 000 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 149 589 730	18 659 480
Leverantörsskulder	199 780	225 151
Skatteskulder	15 385	12 899
Övriga kortfristiga skulder	Not 1511 265	7 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16736 679	764 593
Summa Kortfristiga skulder	10 552 839	19 670 044
Summa Skulder	19 552 839	19 670 044
Summa Eget kapital och skulder	50 474 554	51 179 196

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	166 637	-227 278
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	617 410	617 410
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	617 410	617 410
Erhållen ränta	16 065	1 405
Erlagd ränta	-821 022	-527 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-20 910	-135 796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 736	44 575
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 429	20 796
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	13 165	65 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 745	-70 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-69 750	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69 750	0
Årets kassaflöde	-77 495	-70 426
Likvida medel vid årets början	2 042 612	2 113 038
Likvida medel vid årets slut	1 965 116	2 042 612

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 871 116	3 472 494
Hyror lokaler	120 418	116 896
Övriga primära intäkter	63 462	48 125
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 054 996	3 637 515
Hysesbortfall	-48 000	-48 016
<i>Summa</i>	-48 000	-48 016
<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 006 996	3 589 499

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	6 374	22 488
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 374	22 488

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-342 986	-267 238
	Snö och halk-bekämpning	-72 138	-77 255
	Reparationer	-173 919	-311 904
	Planerat underhåll	-399 374	-493 161
	Försäkringsskador	-161 434	-244 642
	El	-102 713	-98 609
	Uppvärmning	-788 111	-598 264
	Vatten	-199 307	-159 390
	Sophämtning	-134 534	-124 073
	Fastighetsförsäkring	-85 994	-75 220
	Kabel-TV och bredband	-91 185	-88 488
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-174 190	-173 158
	Förvaltningsavtalskostnader	-223 604	-213 412
	Övriga driftkostnader	0	-2 040
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 949 489	-2 926 854
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 029	-11 310
	Administrationskostnader	-36 670	-35 578
	Extern revision	-17 250	-12 750
	Medlemsavgifter	-19 230	-18 230
	Föreningsverksamhet	-2 639	-535
	Övriga förvaltningskostnader	-18 343	-9 930
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-97 161	-88 333
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-2 000
	Övriga arvoden	-133 999	-149 999
	Sociala avgifter	-43 673	-54 671
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 672	-206 670

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	15 793	1 039
	Ränteintäkter placeringar	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	272	366
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	16 065	1 405
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-769 864	-580 500
	Övriga räntekostnader	-274	-86
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-770 138	-580 586
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 876 986	55 876 986
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 138 000	3 138 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	59 014 986	59 014 986
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 035 103	-9 417 693
	Årets avskrivningar	-617 410	-617 410
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 652 513	-10 035 103
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 362 473	48 979 883
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	775 000	775 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	996 000	996 000
	<i>Summa</i>	189 771 000	189 771 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 039 200	24 039 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	24 039 200	24 039 200
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 965 116

2 042 612

Övriga fordringar

20 733

6 505

*Summa Övriga fordringar***1 985 849****2 049 117**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

122 460

143 591

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***122 460****143 591**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,84%	2026-02-25	9 000 000	0
Swedbank	2,96%	2025-02-28	9 589 730	93 000
			18 589 730	93 000

Långfristig del

9 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 589 730

Kortfristig del

9 589 730

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

93 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

372 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,39%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,84%	2026-02-25	9 000 000	0
Swedbank	2,96%	2025-02-28	9 589 730	93 000
			18 589 730	93 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 589 730

Kortfristig del

9 589 730

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	2 500	2 500
	Övriga kortfristiga skulder	8 765	5 422
	<i>Summa Övriga skulder</i>	11 265	7 922
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	362 664	334 752
	Upplupna räntekostnader	29 217	80 101
	Övriga upplupna kostnader	344 798	349 740
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	736 679	764 593

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnea Evelina Durén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS MANEA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:27:21



SARA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:55:01



JOEL LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:52:24



MATILDA LUNDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:22:19



PETTER AASA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 16:47:01



MAGNUS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 21:47:49



LINNEA EVELINA DURÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:41:37



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:50:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINNEA EVELINA DURÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:36:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 09:48:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.