



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8183 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2019-01-15.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 3	1933-01-01	1982

#### **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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	74
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3734
<b>Totalt 98 objekt</b>		<b>3808</b>

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**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>	<b>T.o.m.</b>
Matthias Baudach	Ordförande	2021-06-02	2022-06-29
Julia Liljegren	Ordförande	2022-06-29	2023-03-29
Julia Liljegren	Ledamot	2020-06-05	2022-06-23
Pär Jangholt	Ledamot	2019-06-03	2022-09-23
Magnus Bergström	Ledamot	2022-09-23	
Ann-Charlotte Svensson	Ledamot	2022-06-29	
Robert Johansson	Ledamot	2021-06-02	2022-06-29
Emma Bålman	Ledamot	2021-06-02	2022-06-03
Catarina Ellen Larsson	Ledamot	2022-06-29	
Linnea Evelina Durén	Ledamot	2021-06-02	2022-06-29
Andreas Manea	Ledamot	2022-06-29	
Viktor Verner Lindelöw	Ledamot	2021-06-02	2022-06-01
Julia Ståhl	Ledamot	2022-06-29	
Bertil Hübinette	Suppleant	2021-06-02	2022-06-29
Eva Marie Åström	Suppleant	2021-06-02	2022-05-10
Monica Berg	Suppleant	2022-06-29	
Sara Nyström	Suppleant	2022-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Bergström, Ann-Charlotte Svensson, Julia Ståhl, Monica Berg och Sara Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ann-Charlotte Svensson, Matthias Baudach, Julia Liljegren, Linnea Evelina Durén, Viktor Verner Lindelöw, Julia Ståhl.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisor har varit: av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emelie Linheden, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 15 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan hösten 2022.

Årsavgifterna har för året (2022) varit oförändrade men höjts med 20% i februari 2023.

Inga stora underhåll har gjorts under året.

#### 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.

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

#### 2023/2024

Justering och uppdatering av värmesystem.

Byte undercentral.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 129 och under året har det tillkommit 13 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 122.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	124	162	195	215	206
Skuldsättning, kr/kvm	4 900	4 900	4 601	4 667	4 735
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	266	225	191	209	206
Driftskostnad, kr/kvm	651	608	612	568	561
Årsavgifter, kr/kvm	786	785	785	785	785
Totala intäkter, kr/kvm	813	808	846	815	813
Nettoomsättning, tkr	3 097	3 074	3 214	3 098	3 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	-148	-3 394	-1 670	130	-41
Soliditet, %	65	69	66	67	67

#### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

#### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

#### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

#### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

#### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	28 570 989	0	0	28 570 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	7 243 066	0	0	7 243 066
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	688 715	688 715
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>35 814 055</b>	<b>0</b>	<b>688 715</b>	<b>36 502 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	43 499	-3 394 210	-688 715	-4 039 426
Årets resultat, kr	-3 394 210	3 394 210	-147 733	-147 733
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 350 711</b>	<b>0</b>	<b>-836 448</b>	<b>-4 187 159</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 463 344</b>	<b>0</b>	<b>-147 733</b>	<b>32 315 611</b>

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 350 711
Årets resultat, kr	-147 733
Reservation till underhållsfond, kr	-692 490
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 775
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 187 159</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 187 159</b>

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