



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm



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 ²
2	lokaler (hyresrätt)	74
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3734
Totalt 98 objekt		3808

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.
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 överlåtits 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
Bundet eget kapital				
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
S:a bundet eget kapital, kr	35 814 055	0	688 715	36 502 770
Fritt eget kapital				
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
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 350 711	0	-836 448	-4 187 159
S:a eget kapital, kr	32 463 344	0	-147 733	32 315 611

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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 187 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

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

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



Styrelsen för HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Org.nr: 716417-8183

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 096 735	3 073 757
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 271 171	-5 413 390
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 368	-52 238
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-175 075	-191 469
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-617 410</u>	<u>-669 810</u>
Summa rörelsekostnader		-3 099 024	-6 326 907
Rörelseresultat		-2 289	-3 253 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	944	2 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-146 388</u>	<u>-143 545</u>
Summa finansiella poster		-145 444	-141 060
Årets resultat		-147 733	-3 394 210

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	49 597 293	50 214 703
		<u>49 597 293</u>	<u>50 214 703</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>49 597 793</u>	<u>50 215 203</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 369	1 641
Övriga fordringar	Not 9	2 122 653	1 570 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	188 792	153 147
		<u>2 313 814</u>	<u>1 725 104</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 313 814</u>	<u>1 725 104</u>
Summa tillgångar		<u>51 911 607</u>	<u>51 940 307</u>

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 814 055	35 814 055
Yttre underhållsfond	688 715	0
	<u>36 502 770</u>	<u>35 814 055</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 039 426	43 499
Årets resultat	-147 733	-3 394 210
	<u>-4 187 159</u>	<u>-3 350 711</u>
Summa eget kapital	<u>32 315 611</u>	<u>32 463 344</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	8 323 984
	<u>0</u>	<u>8 323 984</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 18 659 480	10 335 496
Leverantörsskulder	118 112	238 371
Skatteskulder	6 651	19 094
Övriga skulder	Not 13 41 499	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 770 254	557 518
	<u>19 595 996</u>	<u>11 152 979</u>
Summa skulder	<u>19 595 996</u>	<u>19 476 963</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>51 911 606</u>	<u>51 940 307</u>

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-147 733	-3 394 210
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 410	669 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	469 677	-2 724 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 404	31 416
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	119 033	26 243
Kassaflöde från löpande verksamhet	552 306	-2 666 740
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	16 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	16 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	1 137 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 137 500
Årets kassaflöde	552 306	-1 513 240
Likvida medel vid årets början	1 560 732	3 073 972
Likvida medel vid årets slut	2 113 038	1 560 732

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

HSB Brf 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 934 429	2 932 668
Hyror	115 884	114 876
Övriga intäkter	94 482	74 273
Bruttoomsättning	<u>3 144 795</u>	<u>3 121 817</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 000	-48 000
Hyresförluster	-60	-60
	3 096 735	3 073 757
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	323 003	312 356
Reparationer	268 970	266 570
El	159 059	107 605
Uppvärmning	703 760	632 423
Vatten	149 385	117 874
Sophämtning	117 573	87 948
Fastighetsförsäkring	40 451	38 213
Kabel-TV och bredband	85 824	83 448
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 630	170 354
Förvaltningsarvoden	221 717	199 832
Övriga driftkostnader	37 024	56 158
Planerat underhåll	3 775	3 340 609
	<u>2 271 171</u>	<u>5 413 390</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 320	14 252
Administrationskostnader	2 318	7 256
Extern revision	12 500	12 500
Medlemsavgifter	18 230	18 230
	<u>35 368</u>	<u>52 238</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	129 999	140 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	37 076	43 469
	<u>175 075</u>	<u>191 469</u>

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	901	742
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 650
Övriga ränteintäkter	43	93
	944	2 485
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	144 308	143 535
Övriga räntekostnader	2 080	10
	146 388	143 545

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 876 986	55 876 986
Ingående anskaffningsvärde mark	3 138 000	3 138 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 014 986	59 014 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 800 283	-8 182 872
Årets avskrivningar	-617 410	-617 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 417 693	-8 800 283
Utgående redovisat värde	49 597 293	50 214 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	775 000	706 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	112 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	996 000	894 000
Summa taxeringsvärde	189 771 000	130 600 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 615	9 584
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 112 959	1 560 654
Placeringskonto HSB Stockholm	78	78
	2 122 653	1 570 316
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	188 792	153 147
	188 792	153 147

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

HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	329036	0,58%	2023-12-01	4 964 000	0	
Stadshypotek AB	344566	0,55%	2023-03-01	3 359 984	0	
Stadshypotek AB	405714	2,82%	2023-01-05	1 200 000	0	
Stadshypotek AB	420537	2,97%	2023-03-01	4 315 496	0	
Stadshypotek AB	420540	2,97%	2023-03-01	4 820 000	0	
				18 659 480	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 659 480	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
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.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					24 039 200	24 039 200
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				18 659 480	10 335 496	
				18 659 480	10 335 496	
Not 13 Övriga skulder						
Depositioner				2 500	2 500	
Inre fond				0	0	
Källskatt				38 999	0	
				41 499	2 500	



HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	26 848	10 936
Förutbetalda hyror och avgifter	280 634	275 549
Övriga upplupna kostnader	462 772	271 033
	770 254	557 518

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

Not 15 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Årsavgiften höjs med 20% från februari 2023

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Andreas Manea

.....
Ann-Charlotte Svensson

.....
Catarina Ellen Larsson

.....
Julia Ståhl

.....
Magnus Bergström

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kristinebergshöjden i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:06:40



CATARINA ELLEN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:18:52



ANDREAS MANEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 11:04:48



MAGNUS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 20:16:18



JULIA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:23:04



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:38:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kristinebergshöjden i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:38:10



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.