



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2024-03-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

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

*Försäkringen har en löptid på ett år. När nuvarande löper ut förnyas den med ett år till 2024-12-31.

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	0 / 0	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	
Ann-Charlotte Svensson	Ledamot	2022-06-29	
Julia Liljegren	Ordförande	2022-06-29	2023-04-19
Magnus Bergström	Ledamot	2022-09-23	
Sara Nyström	Ledamot	2023-04-19	
Sara Nyström	Suppleant	2022-06-29	2023-04-19
Catarina Ellen Larsson	Ledamot	2022-06-29	
Andreas Manea	Ledamot	2022-06-29	
Joel Ljungström	Ledamot	2023-06-02	
Julia Ståhl	Ledamot	2022-06-29	
Monica Berg	Suppleant	2022-06-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Svensson, Julia Ståhl, Andreas Manea, (Catarina Larssosn har slutat/flyttat och är av reg 17 jan 2024), Monica Berg, Sara Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Charlotte Svensson och Julia Ståhl.

Revisorer har varit: Linnea Durén (intern revisor) vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Emelie Linheden och Tina Israelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 1 juni 2023. Extrastämma för att godkänna nya normalstagdar från HSB 17 oktober 2023. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar. På extrastämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna har höjts med 20% den 1/2-23.

Föreningen har en aktuell 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.

Styrelsen har beslutat om att börja amortera på föreningens lån år 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.

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

2023/2024

Justering och uppdatering av värmesystem.

Byte undercentral.

OVK - 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 122 och under året har det tillkommit 20 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 129.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	80	124	162	195	215
Skuldsättning, kr/kvm	4 900	4 900	4 900	4 601	4 667
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 997	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	225	266	225	191	209
Årsavgifter, kr/kvm	930	786	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	813	808	846	815
Nettoomsättning, tkr	3 589	3 097	3 074	3 214	3 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	-806	-148	-3 394	-1 670	130
Soliditet, %	62	65	69	66	67

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

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	688 715	0	975 839	1 664 554
S:a bundet eget kapital, kr	36 502 770	0	975 839	37 478 609
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 039 426	-147 733	-975 839	-5 162 998
Årets resultat, kr	-147 733	147 733	-806 460	-806 460
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 187 159	0	-1 782 299	-5 969 458
S:a eget kapital, kr	32 315 611	0	-806 460	31 509 151

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 469 000 kr samt ianspråktagande skett med 493 161 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	-4 187 159
Årets resultat, kr	-806 460
Reservation till underhållsfond, kr	-1 469 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	493 161
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 969 458

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 969 458

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 589 499	3 060 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 488	36 722
Summa Rörelseintäkter		3 611 987	3 096 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 926 854	-2 218 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 333	-87 940
Personalkostnader	Not 6	-206 670	-175 075
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-617 410	-617 410
Summa Rörelsekostnader		-3 839 266	-3 099 024
Rörelseresultat		-227 278	-2 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 405	944
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-580 586	-146 388
Summa Finansiella poster		-579 181	-145 444
Resultat efter finansiella poster		-806 460	-147 733
Resultat före skatt		-806 460	-147 733
Årets resultat		-806 460	-147 733

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 48 979 883 49 597 293

Summa Materiella anläggningstillgångar**48 979 883 49 597 293**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa Finansiella anläggningstillgångar**500 500****Summa Anläggningstillgångar****48 980 383 49 597 793**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 105 2 369

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 2 049 117 2 122 653

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 143 591 188 792

Summa Kortfristiga fordringar**2 198 813 2 313 814****Summa Omsättningstillgångar****2 198 813 2 313 814****Summa Tillgångar****51 179 196 51 911 607**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 814 055	35 814 055
Fond för yttre underhåll	1 664 554	688 715
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	37 478 609	36 502 770

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 162 998	-4 039 426
Årets resultat	-806 460	-147 733
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 969 457	-4 187 159

Summa Eget kapital

31 509 152

32 315 611

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 659 480	18 659 480
Leverantörsskulder		225 151	118 112
Skatteskulder	Not 14	12 899	6 651
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 922	58 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	764 593	753 021
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		19 670 044	19 595 996

Summa Skulder

19 670 044

19 595 996

Summa Eget kapital och skulder

51 179 196

51 911 607

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-227 278	-2 289
<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	1 405	944
Erlagd ränta	-527 333	-130 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-135 796	485 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	44 575	-36 404
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 796	103 121
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 371	66 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70 426	552 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-70 426	552 306
Likvida medel vid årets början	2 113 038	1 560 732
Likvida medel vid årets slut	2 042 612	2 113 038

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 472 494	2 934 429
	Hyror lokaler	116 896	115 884
	Övriga primära intäkter	48 125	57 760
	Summa Bruttoomsättning	3 637 515	3 108 073
	Hyresbortfall	-48 016	-48 060
	Summa	-48 016	-48 060
	Summa Nettoomsättning	3 589 499	3 060 013

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	36 722
	Övriga sekundära intäkter	22 488	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	22 488	36 722
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-267 238	-255 125
	Snö och halk-bekämpning	-77 255	-67 878
	Reparationer	-311 904	-242 264
	Planerat underhåll	-493 161	-3 775
	Försäkringsskador	-244 642	-26 706
	El	-98 609	-159 059
	Uppvärmning	-598 264	-703 760
	Vatten	-159 390	-149 385
	Sophämtning	-124 073	-117 573
	Fastighetsförsäkring	-75 220	-40 451
	Kabel-TV och bredband	-88 488	-85 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-173 158	-160 630
	Förvaltningsavtalskostnader	-213 412	-206 169
	Övriga driftkostnader	-2 040	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 926 854	-2 218 599
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 310	-2 320
	Administrationskostnader	-35 578	-37 742
	Extern revision	-12 750	-12 500
	Medlemsavgifter	-18 230	-18 230
	Föreningsverksamhet	-535	0
	Övriga förvaltningskostnader	-9 930	-17 148
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 333	-87 940
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 000	-4 000
	Övriga arvoden	-149 999	-133 999
	Sociala avgifter	-54 671	-37 076
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-206 670	-175 075

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 039	901
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	366	43
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 405	944
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-580 500	-144 308
	Övriga räntekostnader	-86	-2 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-580 586	-146 388
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<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	-9 417 693	-8 800 283
	Årets avskrivningar	-617 410	-617 410
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 035 103	-9 417 693
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 979 883	49 597 293
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 039 200	24 039 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	24 039 200	24 039 200
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<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	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	2 042 612	2 113 038
Övriga fordringar	6 505	9 615
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 049 117	2 122 653

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 591	188 792
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	143 591	188 792

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,67%	2024-03-01	12 495 480	0
Stadshypotek AB	4,92%	2024-01-05	1 200 000	0
Stadshypotek AB	4,79%	2024-03-01	4 964 000	0
			18 659 480	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 659 480
Kortfristig del	18 659 480

Not 14	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	12 899	6 651
<i>Summa Skatteskulder</i>	12 899	6 651

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	2 500	2 500
Källskatt	0	38 999
Övriga kortfristiga skulder	5 422	17 233
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 922	58 732

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	334 752	263 401
Upplupna räntekostnader	80 101	26 848
Övriga upplupna kostnader	349 740	462 772
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	764 593	753 021

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 BoRevision 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linnea Durén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-11 kl. 10:44:22



SARA NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:38:56



ANDREAS MANEA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 08:13:03



JOEL LJUNGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 11:59:04



MAGNUS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:56:01



JULIA STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:31:36



LINNEA EVELINA DURÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:34:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:38:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-23 kl. 16:33:20



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:38:12



HSB – där möjligheterna bor

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.