

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kristineberg med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-3808) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kristineberg 6:2, 6:4, byggd år 1982 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
169	lägenheter (bostadsrätt)	12 129
1	lokaler (hyresrätt)	42
111	garage	
37	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. På stämman deltog 31 medlemmar, samt två (2) övriga deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Stämman genomfördes genom poströstning.

Föreningen hade vid årets slut 170 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Jonsson	ordförande
Roland Johansson	vice ordförande
Marina Sundström-Höglund	sekreterare
Karin Svensson	ekonomiansvarig
Jan Wallinder	miljöansvarig
Margareta Lindberg	studieorganisatör
Ewa Risén	ledamot.
Margareta Jansson	HSB-ledamot, utsedd av HSB Södra Norrland
Ulf Viklund	HSB-Suppleant, utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är: Magnus Jonsson, Roland Johansson, Margareta Lindberg och Jan Wallinder

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Jonsson, Karin Svensson, Roland Johansson och Margareta Lindberg, två i förening.

Revisorer:

Lisbeth Andersson är av stämman vald revisor, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Patrik Stigenberg och Britt Johnsdotter.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fritids & studieverksamhet

Margareta Lindberg har i egenskap av studieorganisatör varit ansvarig för fritids & studieverksamheten.

Studieverksamhet

Under större delen av året har samtliga studiecirkelar legat nere på grund av corona pandemin.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska moms debiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från juni månad 2019. Det har gjort att resultatet för perioden 2019-06-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 865 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-10-05.

Under de sex senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015	Fönsterrenovering låghussidan Styr och reglerutrustning
2016	Fönsterrenovering låghussidan avslutning, samtliga hus avklarade. Fönsterrenovering höghus 11 & 13. Taktvätt kvartersgård & hus 13.
2017	Förändringar av grönområden på höghussidan. Rep av taksprång på höghus 9, 11 & 13 Tvätt av tak på hus 9 & 11. Byte av maskiner i tvättstugor.
2018	Fönsterrenovering höghus 7 & 9 Ombyggnation av torkrum vid tvättstuga på låghussidan. Ombyggnation av soprum för att kunna ta hand om matavfall. Tvätt av tak på hus 7. Byte av maskiner i tvättstugor.
2019	Byte av samtliga 104 garageportar. Färdigställande av gruppanslutning Telenor bredband, IP-telefoni och digital-TV. Införande av individuell mätning av el (IMD-el). Byte av maskiner i tvättstugor.
2020	Fasadmålning och panelbyte på hus 16, 18, 20, 22, 24, 26 & kvartersgården. Byte av maskiner i tvättstugor.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021 - 2024	Fortsättning av fasadrenovering på låghussidan (panelbyte och målning). Målning av trapphus i höghusen. Löpande underhåll enligt underhållsplan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,5%.

I budget för 2021 ingår 733 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 0,75% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 701 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 169 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 15 sålts och ingen kvarstår i föreningens ägo. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 213 och under året har det tillkommit 22 och avgått 22 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	9 321	8 711	8 079	8 015	7 928
Rörelseresultat i tkr	2 160	1 062	778	1 436	547
Resultat efter finansiella poster i tkr	1 731	528	435	652	-353
Balansomslutning i tkr	50 056	49 498	49 707	50 323	50 475
Soliditet %	36,5	33,4	32,2	30,9	29,5
Årsavgift/kvm* i kr	695	685	671	665	658
Driftskostnad/kvm i kr	378	392	375	370	353
Räntekostnad/kvm i kr	38	53	53	68	76
Bankskuld/kvm i kr	2 272	2 362	2 452	2 543	2 633

*Årsavgiften 2020 består utav 8 430 254 kronor genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader oklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnad mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2019.

	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 500	1 857 855	11 439 429	528 174
Vinstdisp enl. Stämmobeslut			528 174	-528 174
Innevarande års avs/dis		671 150	- 671 150	
Årets resultat				1 731 034
Belopp Vid årets slut	2 715 500	2 529 005	11 296 453	1 731 034

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 857 855
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	865 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 193 850</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 529 005

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	11 296 453
Årets resultat	<u>1 731 034</u>
Summa	13 027 488

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **13 027 488**

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 320 551	8 714 012
Summa rörelseintäkter		9 320 551	8 714 012
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 603 689	-4 777 482
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 005 041	-932 018
Underhåll enligt plan	Not 5	-193 850	-697 083
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 555	-134 962
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 228 488	-1 110 686
Summa rörelsekostnader		-7 160 622	-7 652 230
Rörelseresultat		2 159 929	1 061 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 217	7 883
Räntekostnader och liknande resultatposter		-459 709	-640 209
Övriga finansiella poster	Not 8	26 597	98 719
Summa finansiella poster		-428 895	-533 608
Årets resultat		1 731 034	528 173

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	44 198 728	43 850 534
Inventarier och installationer	Not 10	16 940	21 457
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 196 934	15 080
Summa materiella anläggningstillgångar		45 412 602	43 887 071

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	1 128 120
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 128 120

Summa anläggningstillgångar

	45 412 602	45 015 191
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	131
Avräkningskonto HSB		1 346 024	622 317
Övriga kortfristiga fordringar		164 503	19 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	394 314	459 554
Summa kortfristiga fordringar		1 904 841	1 101 372

Bank	Not 14	2 738 186	3 381 199
Summa kassa och bank		2 738 186	3 381 199

Summa omsättningstillgångar

	4 643 027	4 482 571
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	50 055 628	49 497 762
--	------------	------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 715 500	2 715 500
Fond för yttre underhåll	2 529 005	1 857 855
Summa bundet eget kapital	5 244 505	4 573 355

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 296 453	11 439 429
Årets resultat	1 731 034	528 174
Summa fritt eget kapital	13 027 488	11 967 603

Summa eget kapital

Not 15 **18 271 993** **16 540 958**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 549 136	18 120 332
Summa långfristiga skulder		26 549 136	18 120 332

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 100 000	10 628 804
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 472 789	2 605 188
Leverantörsskulder		529 665	623 445
Aktuell skatteskuld	Not 18	26 628	21 696
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	30 341	768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 075 077	956 572
Summa kortfristiga skulder		5 234 500	14 836 472

Summa skulder

31 783 636 **32 956 804**

Summa eget kapital och skulder

50 055 628 **49 497 762**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 731 034	528 174
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 228 488	1 110 686
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 959 522	1 638 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 761	-202 475
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder*	-73 168	362 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 806 592	1 798 995
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 754 018	-2 278 353
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-24 640
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 128 120	1 128 120
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 625 898	-1 174 873
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut.	-1 100 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 100 000	-1 100 000
Årets kassaflöde	80 694	-475 878
Likvida medel vid årets början	4 003 516	4 351 400
Likvida medel vid årets slut	4 084 210	4 003 516

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen. * exklusive skulder till kreditinstitut.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,0 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 35 578 643 kr.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 430 254	8 308 476
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-14	0
	Hysesintäkt lokaler	0	450
	Hysesintäkt garage och bilplatser	399 105	401 475
	Hysesintäkt övrigt	25 757	31 750
	Årsavgift el	382 133	153 468
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	304 050	278 850
	Avsatt till inre fond	-249 994	-485 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	28 805	24 551
	Ovriga fakturerade kostnader	600	0
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-145	-3
		9 320 551	8 714 012
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-481 435	-474 663
	Ventilationsrensning	-16 029	0
	El	-707 454	-644 231
	Uppvärmning	-1 108 691	-1 150 997
	Vatten	-426 009	-426 266
	Renhållning	-377 773	-308 210
	Bevakningskostnader	0	-2 104
	TV, bredband, iptelefoni (år 2020 not Öv ext kostn - datakommunikation)	0	-139 764
	Obligatoriska besiktningar	-61 673	0
	Serviceavtal	-57 342	-64 037
	Hissar serviceavtal & besiktning	-62 850	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-844 582	-987 174
	Försäkringar	-152 533	-162 164
	Fastighetsskatt	-206 100	-206 100
	Ovriga driftskostnader	-101 218	-211 772
		-4 603 689	-4 777 482
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-14 250	-24 088
	Förvaltningskostnader	-385 121	-364 370
	Kostnader överlåtelse och panter	-27 864	-23 692
	Föreningsverksamhet	-7 075	-23 602
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto (2019 se not ovan)	-506 750	-404 377
	Konsulter	-9 281	-37 189
	Medlemsavgifter HSB	-54 700	-54 700
		-1 005 041	-932 018

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-193 850	-212 708
Underhåll fönsterrenovering	0	-484 375
	<u>-193 850</u>	<u>-697 083</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-87 800	0
Övriga arvoden	-10 000	-102 600
Revisionsarvode	-5 000	-3 900
Sociala avgifter	-26 755	-28 462
	<u>-129 555</u>	<u>-134 962</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-1 223 970	-1 106 023
Inventarier	-4 517	-4 663
Summa avskrivningar	<u>-1 228 488</u>	<u>-1 110 686</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Försäljning av värdepapper	26 597	98 719
	<u>26 597</u>	<u>98 719</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	59 279 958	57 016 685			
	Årets investering IMD återbetaln av moms	-132 145	533 292			
	Årets investering byggnader, fasadrenovering etapp 1 (byte garageportar)	1 704 309	1 729 981			
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 981	2 187 981			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 040 103	61 467 939			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-17 617 405	-16 511 382			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 223 970	-1 106 023			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 841 375	-17 617 405			
	Utgående bokfört värde	44 198 728	43 850 534			
	Bokförda värden byggnader	42 010 747	41 662 553			
	Bokförda värden mark	2 187 981	2 187 981			
	Fastighetsbeteckning:	Kristineberg 6:2 mfl				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1983	49 000 000	12 200 000	61 200 000	61 200 000
	Lokaler		1 219 000	1 031 000	2 250 000	2 250 000
			50 219 000	13 231 000	63 450 000	63 450 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

Not 10	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	144 769	120 129
	Årets investeringar	0	24 640
	Utgående anskaffningsvärden	144 769	144 769
	Ingående avskrivningar	-123 312	-118 649
	Årets avskrivningar	-4 517	-4 663
	Utgående avskrivningar	-127 829	-123 312
	Utgående bokfört värde	16 940	21 457

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	15 080	0
	Årets Investering, fasadrenovering, etapp 2	1 181 854	15 080
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 196 934	15 080

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Övriga värdepappersinnehav	0	1 128 120
		0	1 128 120

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	172 452	152 533
	Förutbetald kabel-TV och bredband	126 116	126 116
	Förutbetalt HomeSolution	15 544	15 544
	Förutbetalt HSB	80 202	156 476
	Förutbetalt Securitas	0	2 209
	Förutbetalt Nord Hudik städ	0	6 676
		394 314	459 554

Not 14 Bank			
SBAB		11 263	1 807 444
Handelsbanken		2 726 923	1 573 756
		2 738 186	3 381 200

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 500	1 857 855	11 439 429	528 174
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	528 174	-528 174
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		865 000	-865 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-193 850	193 850	
Årets Resultat				1 731 034
Belopp vid årets utgång	2 715 500	2 529 005	11 296 453	1 731 034

Not 16 Skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek		1,46%	2025-03-01	9 028 804	1 100 000
Stadshypotek		1,96%	2022-03-01	8 500 000	0
Stadshypotek		1,84%	2023-03-01	10 120 332	0
				27 649 136	1 100 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					26 549 136
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,75%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					4 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					22 149 136
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				52 173 000	52 173 000
Summa ställda säkerheter				52 173 000	52 173 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		2 605 188	2 433 911
Avsättning		249 994	485 005
Uttag		-382 392	-313 728
		2 472 789	2 605 188

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	21 696	21 696
Slutskatteskuld föregående år	4 932	0
	26 628	21 696

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	16 138	0
Personalens källskatt	375	375
Arbetsgivaravgifter	393	393
Övriga kortfristiga skulder	13 434	0
	30 340	768

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	5 100	3 900
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	237 752	69 564
Upplupna räntekostnader	37 477	45 298
Upplupen revision	14 000	15 000
Upplupen HSB	5 153	63 742
Förutbetalda årsavgifter och hyror	775 595	759 068
	1 075 077	956 572

Hudiksvall ^{2/6} 2021

Eva Risén

Jan Wallinder

Karin Svensson

Magnus Jonsson

Margareta Jansson

Margareta Lindberg

Marina Höglund

Roland Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-09

Lisbeth Andersson

Anna Maria Christiansson

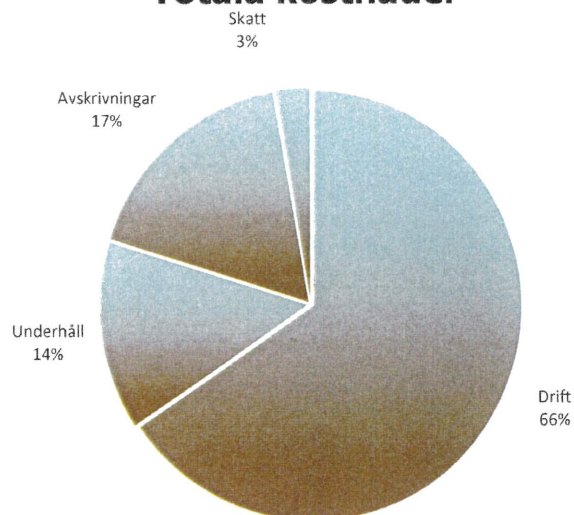
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

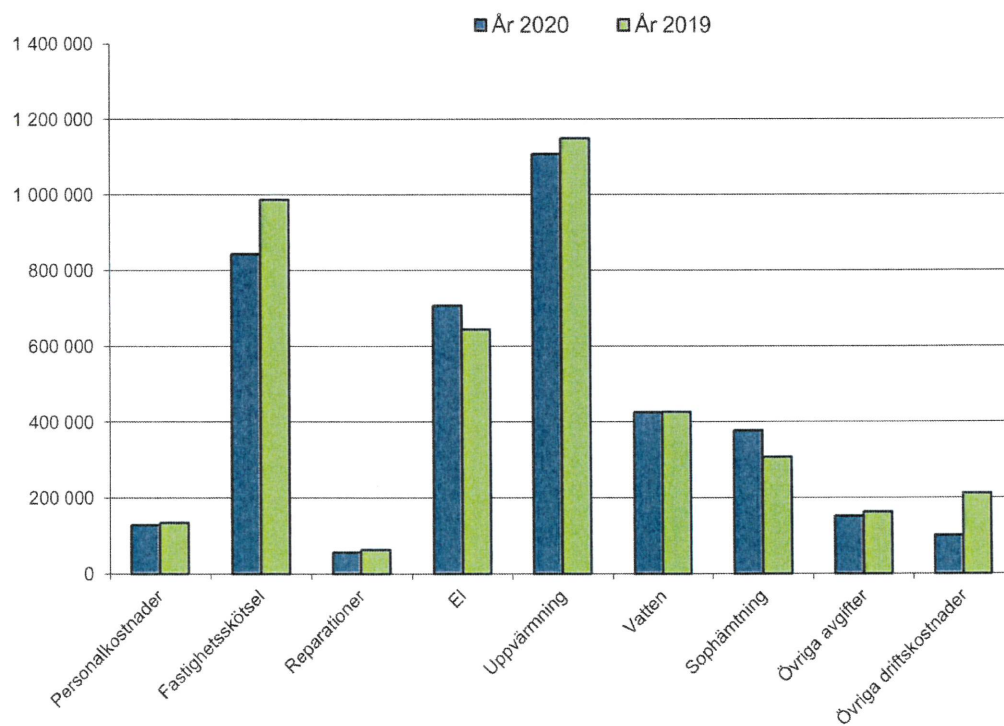


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kristineberg i Hudiksvall, org.nr. 716413-3808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kristineberg i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. (Årsredovisningen återfinns på sidorna 1-16).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, förfälskning, 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 Kristineberg i Hudiksvall för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

Hudiksvall den 9/6 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lisbeth Andersson
Av föreningen vald revisor



STYRELSEN FÖR HSB brf Kristineberg

Org. nr: 716413-3808

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



259

KR/KVM
SPARANDE



5789

KR/KVM
INVESTERINGSBEHOV



2272

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3,3

RÄNTEKÄNSLIGHET



184

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



NEJ

TOMTRÄTT



695

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 259 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
Ange styrelsens kommentarer - Sparande				
	Investeringsbehov 5789 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
Ange styrelsens kommentarer - Investeringsbehov				
	Skuldsättning 2272 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
Ange styrelsens kommentarer - Skuldsättning				
	Räntekänslighet 3,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
Ange styrelsens kommentarer - Räntekänslighet				
	Energikostnad 184 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				
Ange styrelsens kommentarer - Enerikostnad				



Tomträtt
NEJ

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
695 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

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.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Årsavgift

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*