

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Kristineberg med säte i Hudiksvall (org.nr 716413-3808) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår. Från 2020 har föreningen bytt till Folksam.

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. På stämman deltog 36 medlemmar, samt fyra (4) övriga deltagare. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt motion om julgranar.

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
Stefan Haakonsen	ledamot
Stefan Eriksson (fram till okt-19)	HSB-ledamot, utsedd av HSB Södra Norrland
Margareta Jansson (från nov-19)	HSB-ledamot, utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2020 är: Marina Sundström-Höglund, Karin Svensson och Stefan Haakonsen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Magnus Jonsson, Karin Svensson, Roland Johansson och Stefan Eriksson (fram till okt-19), Margareta Jansson (från nov-19), 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 året har studiecirklar i friskvård, vävning, nätlagning och matlagning för herrar hållits i samarbete med ABF.

Trädgårdsgrupp har bidragit till utemiljön inom höghusområdet, Detta arbete fortsätter även under 2020 med plantering i krukor och rabatter.

Friskvårdsgruppen "tisdagsklubben", genomför varje tisdag aktiviteter mellan kl. 10 – 12 med cirka 20 – 25 deltagare varje gång. Gruppen promenerar efter egen förmåga, och samlas sedan i gillestugan i hus 7 för att dricka kaffe.

Höstterminen avslutas med en lunch på CUL.

Vårterminen som håller på till maj/juni, avslutas med en gemensam resa där alla i Brf Kristineberg är välkommen att följa med.

Vävcirkeln har sina träffar tisdagskvällar mellan kl. 17.30 – 20.00. För närvarande är man fyra deltagare som väver mattor, dukar och andra textilier.

Nätlagningsgruppen håller till i hobbylokalen i hus 13. Antalet deltagare är 6 – 8 stycken. Man träffas mellan 15 – 20 gånger, och avslutning är under vårkanten runt påsk.

Matlagning för herrar hålls en gång i månaden hos deltagarna.

För allas trevnad har vi en flaggstång där HSBs flagga vajar, utom på allmänna flaggdagar då givetvis den svenska flaggan är hissad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 947 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes 2019-09-19.

Under de fem 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.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020 - 2024	Fasader på låghussidan (målning). Målning trapphus i höghus. Löpande underhåll enligt underhållsplan. Genomgång och byte av elinstallationer.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 2%.

I budget för 2020 ingår 865 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,5% för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 695 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 169 medlemslägenheter har under året 20 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 214 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 213.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	8 714	8 079	8 015	7 928	7 906
Rörelseresultat i tkr	1 062	778	1 436	547	1 607
Resultat efter finansiella poster i tkr	528	435	652	-353	898
Balansomslutning i tkr	49 498	49 707	50 323	50 475	51 621
Soliditet %	33,4	32,2	30,9	29,5	29,6
Årsavgift/kvm* i kr	685	671	665	658	658
Driftskostnad/kvm i kr	392	375	370	353	333
Räntekostnad/kvm i kr	53	53	68	76	81
Bankskuld/kvm i kr	2 362	2 452	2 543	2 633	2 724

*Årsavgiften 2019 består utav 8 308 476 kr genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

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

alla

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 500	1 607 938	11 254 114	435 232
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	435 232	-435 232
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		947 000	-947 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-697 083	697 083	
Årets Resultat				528 174
Belopp vid årets utgång	2 715 500	1 857 855	11 439 429	528 174

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 607 938
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	947 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-697 083</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 857 855

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	11 439 429
Årets resultat	<u>528 174</u>
Summa	11 967 603

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	11 967 603
-------------------------	------------

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

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2 8 714 012 8 078 800

Summa rörelseintäkter

8 714 012 8 078 800

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3 -4 777 482 -4 566 200

Övriga externa kostnader

Not 4 -932 018 -474 428

Underhåll enligt plan

Not 5 -697 083 -1 164 218

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -134 962 -102 567

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 110 686 -993 271

Summa rörelsekostnader

-7 652 230 -7 300 684

Rörelseresultat

1 061 781 778 116

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

7 883 536

Räntekostnader och liknande resultatposter

-640 209 -647 315

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Not 8 98 719 303 895

Summa finansiella poster

-533 608 -342 884

Årets resultat

528 173 435 232

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	43 850 533	42 693 284
Pågående nyanläggningar	Not 10	15 080	0
Inventarier och installationer	Not 11	21 457	1 480
Summa materiella anläggningstillgångar		43 887 070	42 694 764

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 128 120	2 382 720
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 128 120	2 382 720

Summa anläggningstillgångar

45 015 190 45 077 484

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		131	129
Avräkningskonto HSB		622 317	629 713
Aktuell skattefordran	Not 13	0	1 514
Övriga kortfristiga fordringar		19 370	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	459 554	275 907
Summa kortfristiga fordringar		1 101 372	907 807

Bank

Not 15	3 381 199	3 721 687
	3 381 199	3 721 687

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

4 482 571 4 629 494

Summa tillgångar

49 497 762 49 706 978

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 715 500	2 715 500
Fond för yttre underhåll	1 857 855	1 607 938
Summa bundet eget kapital	4 573 355	4 323 438

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 439 429	11 254 114
Årets resultat	528 174	435 232
Summa fritt eget kapital	11 967 603	11 689 346

Summa eget kapital

Not 16	16 540 958	16 012 784
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	18 120 332	28 749 136
Summa långfristiga skulder		18 120 332	28 749 136

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		10 628 804	1 100 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	2 605 188	2 433 911
Leverantörsskulder		623 445	199 454
Aktuell skatteskuld	Not 19	21 696	7 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	768	767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	956 572	1 203 597
Summa kortfristiga skulder		14 836 472	4 945 059

Summa skulder

32 956 804	33 694 195
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

49 497 762	49 706 978
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

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 1,88% 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 BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 35 605 240 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 308 476	8 145 564
	Hysesintäkt lokaler	450	-150
	Hysesintäkt garage och bilplatser	401 475	354 370
	Hysesintäkt övrigt	31 750	32 200
	Årsavgift konsumtionsavgift el	153 468	0
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	278 850	0
	Avsatt till inre fond	-485 005	-485 005
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	24 551	31 811
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	-3	10
		8 714 012	8 078 800
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-474 663	-431 413
	El	-644 231	-267 368
	Uppvärmning	-1 150 997	-1 170 560
	Vatten	-426 266	-415 911
	Renhållning	-308 210	-389 784
	Bevakningskostnader	-2 104	-8 099
	TV, bredband, iptelefoni	-139 764	-190 778
	Serviceavtal	-64 037	-59 964
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-987 174	-998 389
	Försäkringar	-162 164	-148 080
	Fastighetsskatt	-206 100	-182 890
	Övriga driftskostnader	-211 772	-302 963
		-4 777 482	-4 566 200
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 088	-14 000
	Förvaltningskostnader	-364 370	-352 857
	Kostnader överlåtelse och panter	-23 692	-32 010
	Föreningsverksamhet	-23 602	-419
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-404 377	-4 692
	Konsulter	-37 189	-15 750
	Medlemsavgifter HSB	-54 700	-54 700
		-932 018	-474 428
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll byte armaturer	0	-29 347
	Underhåll golvvbrunn	0	-12 000
	Underhåll tvättstuga	-212 708	-188 342
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-269 316
	Underhåll fönster renovering	-484 375	0
	Underhåll tak	0	-365 002
	Underhåll mark och utemiljö	0	-54 373
	Underhåll övrigt	0	-245 838
		-697 083	-1 164 218

Handwritten signature



HSB – där möjligheterna bor

HSBs Brf Kristineberg i Hudiksvall

Org nr 716413-3808

Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-98 600	-65 000
	Övriga arvoden	-4 000	-10 000
	Revisionsarvode	-3 900	-5 000
	Sociala avgifter	-28 462	-22 567
		-134 962	-102 567
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 106 023	-991 791
	Inventarier	-4 663	-1 480
		-1 110 686	-993 271
Not 8	Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		
	Försäljning av värdepapper	98 719	303 895
		98 719	303 895

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 016 685	55 750 771
	Årets investering IMD	533 292	156 539
	Årets investering fönsterytterbågar	0	1 109 375
	Årets investering garageportar	1 729 981	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 981	2 187 981
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 467 939	59 204 666
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-16 511 382	-15 519 591
	Årets avskrivningar byggnader	-1 106 023	-991 791
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 617 405	-16 511 382

Utgående bokfört värde	43 850 533	42 693 284
Bokförda värden byggnader	41 662 553	40 505 303
Bokförda värden mark	2 187 981	2 187 981

Fastighetsbeteckning: KRISTINEBERG 6:2 m. fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1983	49 000 000	12 200 000	61 200 000	54 800 000
Lokaler		1 219 000	1 031 000	2 250 000	1 849 000
		50 219 000	13 231 000	63 450 000	56 649 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
	Årets Investering	15 080	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	15 080	0

Not 11	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	120 129	120 129
	Årets investeringar	24 640	0
	Utgående anskaffningsvärden	144 769	120 129
	Ingående avskrivningar	-118 649	-117 169
	Årets avskrivningar	-4 663	-1 480
	Utgående avskrivningar	-123 312	-118 649
	Utgående bokfört värde	21 457	1 480

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Övriga värdepappersinnehav	1 128 120	2 382 720
		1 128 120	2 382 720

Marknadsvärdet uppgår till 1 144 159 kronor per 2019-12-31.

Not 13	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	0	1 514
		0	1 514

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda försäkring	152 533	148 297
	Förutbetalda kabel-TV och bredband	126 116	48 729
	Förutbetalda HSB	156 476	76 777
	Förutbetalda Home Solutions	15 544	0
	Förutbetalda Securitas	2 209	2 104
	Förutbetalda Nord Hudik städ	6 676	0
		459 554	275 907

**Not 15 Bank**

Konto i SBAB	1 807 444	0
Konto i Handelsbanken	1 573 756	3 721 687
	3 381 200	3 721 687

Not 16 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 715 500	1 607 938	11 254 114	435 232
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	435 232	-435 232
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		947 000	-947 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-697 083	697 083	
Årets Resultat				528 174
Belopp vid årets utgång	2 715 500	1 857 855	11 439 429	528 174

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,26%	2020-03-01	10 128 804	1 100 000
Stadshypotek		1,96%	2022-03-01	8 500 000	500 000
Stadshypotek		1,84%	2023-03-01	10 120 332	0
				28 749 136	1 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 120 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					6 400 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					20 749 136

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	52 173 000	52 173 000
Summa ställda säkerheter	52 173 000	52 173 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 433 911	2 294 505
Avsättning	485 005	485 005
Uttag	-313 728	-345 600
	2 605 188	2 433 911

Not 19 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	21 696	0
Slutskatteskuld föregående år	0	7 330
	21 696	7 330

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	375	375
Arbetsgivaravgifter	393	392
	768	767

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och arvoden	3 900	0
Upplupen Suez RH	0	8 175
Upplupen Trygghärbredd tvättstuga	0	215 500
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	69 564	170 617
Upplupna räntekostnader	45 298	48 347
Upplupen revision	15 000	13 500
Upplupen HSB	63 742	107 270
Förutbetalda årsavgifter och hyror	759 068	640 188
	956 572	1 203 597

Hudiksvall 3/6 2020

Jan Wallinder

Karin Svensson

Magnus Jonsson

Margareta Jansson

Margareta Lindberg

Marina Höglund

Roland Johansson

Stefan Haakonsen

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-15

Lisbeth Andersson
Revisor vald av föreningsstämmanAnna Maria Christiansson
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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.

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, 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

allu

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 år 2019 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 tryggt 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.

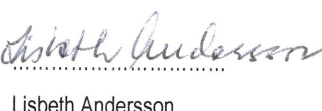
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 15/6 2020


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

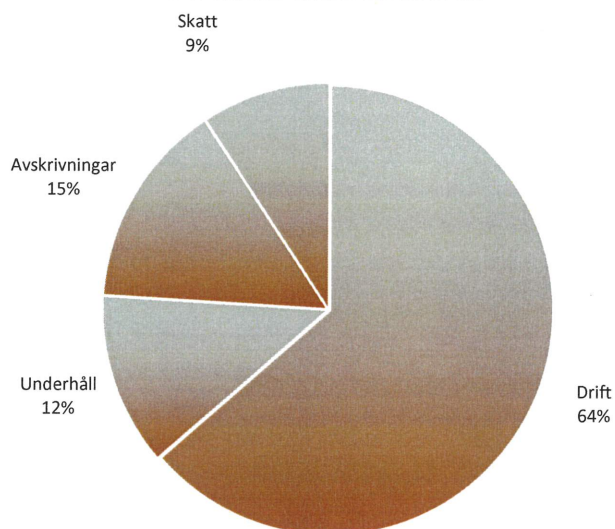

Lisbeth Andersson

Av föreningen vald revisor

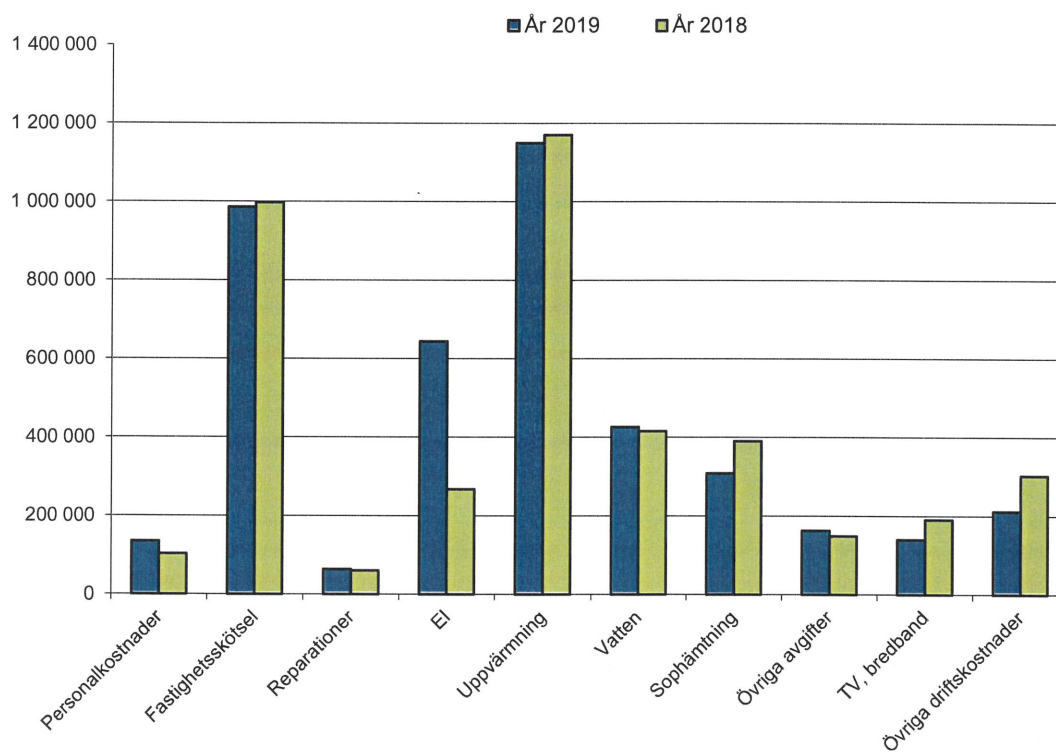


Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till Not 12 Aktier, andelar och Värdepapper

Innehavet 2019-01-01 såg ut enligt följande

Typ	Nr	Förfall	Belopp
PFO	974 PF	2020-03-02	300 000
	Courtage på köp		6 000
AIO	974 AS	2020-03-02	300 000
	Courtage på köp		6 000
AIO	962 AE	2019-02-11	200 000 inlöst 20190211
	Courtage på köp		4 000
AIO	962 PF	2019-02-11	200 000 inlöst 20190211
	Courtage på köp		4 000
AIO	964 AN	2019-04-01	230 000 inlöst 20190401
	Courtage på köp		4 600
AIO	967 AS	2019-07-22	400 000 inlöst 20190722
	Courtage på köp		8 000
AIO	967 PF	2019-07-22	200 000 inlöst 20190722
	Courtage på köp		4 000
AIO	130AG	2020-04-02	230 000
	Courtage på köp		28 060
AIO	130AA	2020-04-02	230 000
	Courtage på köp		28 060
			2 382 720

Under året har följande inlösen gjorts

Typ	Nr	Förfall	Belopp
AIO	962 PF	2019-02-11	-200 000
	Courtage på köp		-4 000
AIO	962 AE	2019-02-11	-200 000
	Courtage på köp		-4 000
AIO	964 AN	2019-04-01	-230 000
	Courtage på köp		-4 600
AIO	967 AS	2019-07-22	-400 000
	Courtage på köp		-8 000
AIO	967 PF	2019-07-22	-200 000
	Courtage på köp		-4 000
			-1 254 600

Utgående värde 2019-12-31	1 128 120
----------------------------------	------------------

Avkastningen på inlösta och befintliga värdepapper ser ut enligt följande:

AIO 967 AS	-8 000
AIO 967 PF	-4 000
AIO 962 PF	-4 000
AIO 962 PF	-4 000
AIO 964 AN	-4 600
-24 600	

Avkastningen är bokförd som resultat från övriga anläggningstillgångar.
(se not 8)

Enligt kontoutdrag är markandsvädet 1 144 159 kr per 2019-12-31