

Styrelsen för
HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Org.nr: 716422-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716422-0050 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Metspöet 2	1924-01-01	1924

Totalt 1 objekt

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	637
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4019
Totalt 57 objekt		4656

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Johnsson	Ordförande	2021-04-15	
Anders Nylén	Ledamot	2021-04-15	2022-05-03
Michael Englund	Ledamot	2022-05-03	
Michael Englund	Suppleant	2021-04-20	2022-05-03
Stefan Ericson	Ledamot	2019-05-12	2022-05-03
Marianne Segersvärd	Ledamot	2022-05-03	
Marianne Segersvärd	Suppleant	2021-04-15	2022-05-03
Tommi Furugård	HSB-Ledamot	2017-06-17	
Annika Gustavsson	Ledamot	2019-05-12	
Christoffer Källberg	Ledamot	2020-06-25	2022-05-03
Kristian Kling	Ledamot	2022-05-03	
Jonathan Nyd	Ledamot	2021-04-15	
Marcus Hellström	Suppleant	2022-05-03	
Philippe Oskar Lehmann	Suppleant	2022-05-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Johnsson, Jonathan Nyd, Annika Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Johnsson, Annika Gustavsson, Marcus Hellström, Jonathan Nyd.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Maria Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Mikael Lundin (sammankallande) och Peter Kempinsky, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27. Stämman hölls på Internationella Engelska Gymnasiet. Vid stämman deltog 19 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**Årsavgifter**

Årsavgifterna höjs med 5% fr.o.m. 2023-01-01.

Underhållsplan

Det finns sedan tidigare en underhållsplan över tid som tagits fram med extern expertis.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick och är därmed en viktig grund för budgeten samt styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Det kan inte uteslutas att planen för underhåll kan komma att ändras över tid.

Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Byte av två torkskåp.
- Byte till ny styrenhet för fjärrvärme i undercentral
- Den stamspolning som planerats för 2023 har tidigarelagts och genomförts. Orsaken till tidigareläggning var främst att kunna bedöma eventuella skador till följd av sättning i källargolv.

Övriga väsentliga händelser

- En koppling till varmvattenledning i vattencentralen på våning 6 på Rutger Fuchsgatan 1 sprang läck. Detta har medfört vattenskador i lägenheter på våning 4, 5 och 6
- Det har varit ett upprepat arbete att komma till rätta med styrning av varmvatten och radiatorvärme i undercentral.
- Föreningens sophantering har nu fått en ny lösning som innebär att vi köper tjänsten med att byta sopkärl och att få sopkärlen transporterade till gatuplan. Föreningen har ansökt om och fått tidsbegränsad dispens från kravet om separat insamling av matavfall. Det är medlemmarna Mikael Lundin och Anders Nylén som på styrelsens uppdrag har arbetat fram en lösning av sophanteringen.
- Ett inbrott som påverkade flera lägenhetsförråd i en källare har inträffat. Inbrottsvägen var en lucka i gatuplan och efter händelsen har översyn skett av samtliga luckor.
- Samarbete och rutiner har utvecklats med den nya leverantören (HSB) av fastighetsskötsel (inklusive städning). Rondering av fastighet sker nu en gång per vecka. Medlem Christina Svanberg Johnsson har sedan september fungerat som styrelsens kontaktperson med fastighetsskötare och städ.
- Genom medlem Fredrika Eriksson Fanta organiseras och genomförs skötsel av gårdens växter och blommor. Sedvanlig gårdsstädning har skett vår och höst.
- Nyhetsbrev har delats ut till hushållen och anslagits i varje trappuppgång samt på föreningens hemsida.
- Föreningens hemsida, vår officiella informationskanal, har uppdaterats under året men det kvarstår ett behov av en mer genomgripande genomgång.
- Klottersanering genomförs fortlöpande.

Föreningens avtal med leverantörer.

Ekonomisk förvaltning (HSB)

Fastighetsskötsel (HSB)

Service av hissar (Trygga Hiss)

Städning (HSB)

Ventilation samt OVK (Peter Sotare)

Fjärrvärme och el (Stockholm Exergi, Ellevio, Telge Energi)

Bevakningsavtal för snöskottning av tak och borttagande av istappar. (Roseb)

Elkablar för att tina is o snö på yttertak, stuprännor. (Dimson)

Sophantering inom fastigheten (Speedy Bilservice och HSB hyresfastighet)

Tidigare genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
1997	Fasad
2003	Stammar
2003	Undercentral
2010	Fönster
2016	Gårdsrenovering
2019	Takterrasser
2020	Kungsbalkonger

Pågående eller framtida underhåll

- Åtgärder för godkänd OVK:
 - Planering för att omkonvertera ventilationssystem från självdrag till mekaniskt självdrag på Rutger Fuchsgatan 1 och Ringvägen 1112.
 - Byte av ventilationssystem i uthyrd verksamhetslokal (tandläkarmottagning)
- På grund av sättning i marken behövs ombyggnation av källargolv i tvättstuga, styrelserum samt undercentral.
- Lägenhetsfönster som vetter mot gata (med undantag av plan 5) planeras utbyte 2025

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	93	146	160	170	113
Skuldsättning, kr/kvm	2 877	2 915	4 041	3 206	2 800
Räntekänslighet, %	6	6	9	8	7
Energikostnad, kr/kvm	178	171	154	157	157
Driftskostnad, kr/kvm	464	399	371	328	368
Årsavgifter, kr/kvm	543	534	528	503	474
Totala intäkter, kr/kvm	605	600	594	584	553
Nettoomsättning, tkr	2 816	2 794	2 766	2 721	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 268	-994	-1 045	-628	-1 935
Soliditet, %	82	82	76	79	81

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	64 821 396	0	0	64 821 396
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	9 685 151	0	0	9 685 151
Uppskrivningsfond, kr	53 340	0	22 860	76 200
Underhållsfond, kr	3 738 934	0	558 002	4 296 936
S:a bundet eget kapital, kr	78 298 821	0	580 862	78 879 683
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 821 303	-994 144	-558 101	-12 373 448
Årets resultat, kr	-994 144	994 144	-1 268 107	-1 268 107
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 815 447	0	-1 826 208	-13 641 555
S:a eget kapital, kr	66 483 374	0	-1 245 346	65 238 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 628 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 998kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 815 446
Årets resultat, kr	-1 268 107
Reservation till underhållsfond, kr	-628 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 641 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 641 555

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 816 456	2 794 191
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 988 869	-1 631 525
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 884	-129 000
Planerat underhåll		-69 998	-42 568
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-86 057	-95 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 632 989	-1 632 989
Summa rörelsekostnader		-3 861 797	-3 531 995
Rörelseresultat		-1 045 341	-737 804
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 124	706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 889	-257 046
Summa finansiella poster		-222 766	-256 340
Årets resultat		-1 268 107	-994 144

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 972 081	76 595 229
Inventarier och maskiner	Not 8	17 222	27 063
		<u>74 989 304</u>	<u>76 622 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 989 304</u>	<u>76 622 292</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 151	37
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 967 323	1 620 185
Övriga fordringar	Not 9	81 001	506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	97 284	78 788
		<u>2 146 760</u>	<u>1 699 517</u>
Kassa och bank	Not 11	2 337 469	2 336 790
Summa omsättningstillgångar		<u>4 484 229</u>	<u>4 036 307</u>
Summa tillgångar		<u>79 473 532</u>	<u>80 658 600</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	64 821 396	64 821 396
Upplåtelseavgifter	9 685 151	9 685 151
Balkongfond	76 200	53 340
Yttre underhållsfond	4 296 936	3 738 934
	<u>78 879 683</u>	<u>78 298 821</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 373 448	-10 821 303
Årets resultat	-1 268 107	-994 144
	<u>-13 641 555</u>	<u>-11 815 446</u>
Summa eget kapital	<u>65 238 128</u>	<u>66 483 375</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>6 771 870</u>	<u>10 396 870</u>
	6 771 870	10 396 870
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 625 000	3 175 000
Leverantörsskulder	50 431	26 047
Skatteskulder	18 480	5 700
Övriga skulder	Not 14 140 997	99 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>628 627</u>	<u>471 742</u>
	7 463 534	3 778 355
Summa skulder	14 235 404	14 175 225
Summa eget kapital och skulder	<u>79 473 532</u>	<u>80 658 600</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 268 107	-994 144
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 632 989	1 632 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	364 882	638 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-100 105	-3 621
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	235 179	-83 336
Kassaflöde från löpande verksamhet	499 957	551 889
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-175 000	-5 242 682
Balkongfond	22 860	22 860
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	6 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-152 140	1 380 178
Årets kassaflöde	347 817	1 932 067
Likvida medel vid årets början	3 956 976	2 024 908
Likvida medel vid årets slut	4 304 792	3 956 976

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,49 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 182 788	2 145 679
Hyror	623 879	606 874
Övriga intäkter	9 789	41 638
Bruttoomsättning	<u>2 816 456</u>	<u>2 794 191</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	216 492	178 704
Reparationer	471 198	182 529
El	158 823	101 983
Uppvärmning	557 735	624 230
Vatten	112 130	70 011
Sophämtning	72 538	80 555
Fastighetsförsäkring	65 299	61 332
Kabel-TV och bredband	127 920	127 920
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	133 188	120 408
Förvaltningsarvoden	58 814	68 380
Övriga driftkostnader	14 733	15 472
	<u>1 988 869</u>	<u>1 631 525</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 062	8 498
Administrationskostnader	17 969	90 256
Extern revision	14 441	125
Konsultkostnader	30 172	16 400
Medlemsavgifter	16 240	13 720
	<u>83 884</u>	<u>129 000</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	67 500	75 000
Sociala avgifter	18 557	20 914
	<u>86 057</u>	<u>95 914</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	809	580
Övriga ränteintäkter	315	126
	<u>1 124</u>	<u>706</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 032	256 788
Övriga räntekostnader	857	258
	<u>223 889</u>	<u>257 046</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	64 258 281	64 258 281
Anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 804 531	87 804 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 209 302	-9 586 154
Årets avskrivningar	-1 623 148	-1 623 148
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 832 450	-11 209 302
Utgående bokfört värde	74 972 081	76 595 229
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 312 000	2 819 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	125 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 108 000	1 635 000
Summa taxeringsvärde	185 420 000	132 454 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 254	71 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 254	71 254
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-44 191	-34 350
Årets avskrivningar	-9 841	-9 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 032	-44 191
Bokfört värde	17 222	27 063
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	81 001	506
	81 001	506

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	97 284	78 788			
		97 284	78 788			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken	2 335 590	2 330 005			
	Nordea plusgiro	0	638			
	Övriga bankkonton	1 879	6 147			
		2 337 469	2 336 790			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp		
	Stadshypotek AB	221935	1,30%	2024-10-30	2 000 000	0
	Stadshypotek AB	246632	1,45%	2025-01-30	2 800 000	0
	Stadshypotek AB	258454	1,58%	2025-03-30	1 200 000	0
	Stadshypotek AB	408971	1,60%	2026-10-30	846 870	75 000
	Stadshypotek AB	514045	3,37%	2023-03-30	3 000 000	0
	Stadshypotek AB	99174	1,79%	2023-06-01	3 550 000	100 000
					13 396 870	175 000
						12 521 870
						6 771 870
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			18 907 000		18 907 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld			6 625 000		3 175 000
				6 625 000		3 175 000
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner			70 140		70 140
	Momsskuld			21 831		18 476
	Källskatt			0		11 250
	Övriga kortfristiga skulder			49 026		0
				140 997		99 866

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	13 254	21 753
Förutbetalda hyror och avgifter	258 991	227 931
Övriga upplupna kostnader	356 382	222 058
	628 627	471 742

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Gustavsson

.....
Jonathan Nyd

.....
Kristian Kling

.....
Marianne Elisab Segersvärd

.....
Mats Johnsson

.....
Michael Englund

.....
Tommi Furugård

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Maria Larsson

.....
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm, org.nr. 716422-0050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 uppger, 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 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 Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt medge reservering för underhåll av föreningens fastighet. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MATS JOHNSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 19:56:27



MICHAEL ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 17:13:33



TOMMI FURUGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 10:35:21



KRISTIAN KLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 17:41:13



JONATHAN NYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 16:00:11



MARIANNE ELISAB SEGERSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 16:32:24



ANNIKA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 21:13:57



MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 18:36:59



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 07:20:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

MARIA LARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:07:39



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 07:21:56

