



Org Nr: 716422-0050

Styrelsen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Org.nr: 716422-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Metspöet 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	3 954
Hyresrätter*	1	65
Lokaler	5	637
Parkeringar och garageplatser	0	0

* hyresrätten har omvandlats till bostadsrätt slutet av 2020 och har blivit såld 2021.

Föreningens fastighet är byggd 1929 värdeår 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m. 2020-04-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Arbetet med att renovera kungsbalkongerna som vetter mot Rutger Fuchsgatan, Ringvägen och Östgötagatan har slutförts. I samband med detta har taket fått en ny ståndränna och samtliga fönster och balkongdörrar i berörda lägenheter har bytts ut. Erforderlig målning av fasaden med anledning av arbetet med balkongerna har också skett.
- Kungsbalkongerna mot innergården har fått nya balkongdörrar.
- Bilverkstadens innertak har målats.

Pågående eller framtida underhåll

- Målning under vädringsbalkongerna på Ringvägen är beställt och kommer att utföras under våren 2021.
- Återstående åtgärder för godkänd OVK för Ringvägen 112 och Rutger Fuchsgatan 1 är inplanerad och kommer att genomföras under första kvartalet 2021. Östgötagatan 70 har sedan tidigare godkänd OVK.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel
1997	Fasad
2003	Stammar
2003	Undercentral
2010	Fönster
2016	Gårdsrenovering
2019	Takterrasser
2020	Kungsbalkonger





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

- Sedvanlig gårdsstädning har skett vår och höst.
- Fyra nyhetsbrev har delats ut till hushållen och anslagits i varje trappuppgång samt på föreningens hemsida. Dessutom har föreningens hemsida, vår officiella informationskanal, uppdaterats fortlöpande under året.
- Två av föreningens lokalhyresgäster har beviljats hyresreducering under sommarmånaderna på grund av Covid-19. Föreningen har därefter begärt och beviljats återbetalning av halva hyresreduceringen i enlighet med förordningen om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran.
- Klottersanering har genomförts.
- Energideklaration har genomförts i november 2020.
- I samband med att föreningens hyresrätt har sagts upp har styrelsen beslutat att sälja lägenheten. Mäklare har anlåtts och lägenhetens kökstak har målats. Försäljning av lägenheten beräknas ske början av 2021.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-10 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Nylén	Ledamot
Agneta Claesén	Ledamot
Birgitta Lindelius	Ledamot
Peter Kempinsky	Ledamot
Stefan Ericson	Ledamot
Annika Gustavsson	Ledamot
Gustaf Eklund Årlestig	Ledamot
Tommie Furugård	HSB-ledamot
Tove Nilsson	Suppleant
Agneta Carlsson	Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Annika Gustavsson	Ledamot
Peter Kempinsky	Ledamot
Gustaf Eklund Årlestig	Ledamot
Christoffer Storkaas	Ledamot
Stefan Ericson	Ledamot
Agneta Claesén	Ledamot
Tommie Furugård	HSB-ledamot
Agneta Carlsson	Suppleant
Jonathan Nyd	Suppleant
Anna Willix	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Agneta Claesén, Annika Gustavsson och Peter Kempinsky. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Strömberg	Föreningsvald ordinarie
Maria Larsson	Föreningsvald suppleant
Borevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Mikael Lundin och Anders Nylén.





Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 81 (79) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 4 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	528	503	474	441	440
Totala intäkter kr/kvm*	594	584	553	520	545
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	160	170	113	61	167
Belåning, kr/kvm	4 041	3 206	2 800	1 309	1 309
Räntekänslighet	9%	8%	7%	3%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	371	328	368	382	327
Energikostnader kr/kvm	154	157	157	154	150

*Nyckeltalet har fr.o.m. 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter samt ränteutgifter) vilket framgår här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.



Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll, övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 765 738
Rörelsekostnader	-	3 516 026
Finansiella poster	-	294 945
Årets resultat		-1 045 232
Planerat underhåll	+	180 891
Avskrivningar	+	1 609 266
Årets sparande		744 925
Årets sparande per kvm total yta		160

Förändring eget kapital

	Insatser	Balkongfond	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	63 680 146	7 620	4 226 401	2 724 392	-8 133 463	-628 065
Reservering till yttre fond 2020				610 000	-610 000	
Reservering till fond balkongfond 2020		22 860			0	
Ianspråktagande av yttre fond 2020				-180 890	180 890	
Balanserad i ny räkning					-628 065	628 065
Årets resultat						-1 045 232
Belopp vid årets slut	63 680 146	30 480	4 226 401	3 153 502	-9 190 638	-1 045 233

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 761 528
Årets resultat	-1 045 232
Reservering till underhållsfond	-610 000
Ianspråktagande av underhållsfond	180 890
Summa till stämmans förfogande	-10 235 870

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-10 235 870
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 765 738	2 721 049
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 575 600	-1 528 955
Övriga externa kostnader	Not 3	-61 728	-54 374
Planerat underhåll		-180 891	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-88 541	-88 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 609 266	-1 420 557
Summa rörelsekostnader		-3 516 026	-3 092 699
Rörelseresultat		-750 287	-371 650
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 275	1 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-296 220	-258 069
Summa finansiella poster		-294 945	-256 416
Årets resultat		-1 045 232	-628 065



**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7	78 218 377	73 115 684
Inventarier och maskiner	Not 8	36 905	46 746
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	2 446 688
		<u>78 255 281</u>	<u>75 609 117</u>

Summa anläggningstillgångar 78 255 281 75 609 117

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7	41
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 100 680	1 717 228
Övriga fordringar	Not 10	12	24 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 692	79 110
		<u>1 176 391</u>	<u>1 821 169</u>
Kassa och bank	Not 12	924 228	897 946

Summa omsättningstillgångar 2 100 619 2 719 115

Summa tillgångar **80 355 900** **78 328 233**



Org Nr: 716422-0050

HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 680 146	63 680 146
Upplåtelseavgifter	4 226 401	4 226 401
Balkongfond	30 480	7 620
Yttre underhållsfond	<u>3 153 502</u>	<u>2 724 392</u>
	71 090 529	70 638 559
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-9 190 639	-8 133 463
Årets resultat	<u>-1 045 232</u>	<u>-628 065</u>
	-10 235 871	-8 761 529
Summa eget kapital	<u>60 854 658</u>	<u>61 877 030</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>12 650 000</u>	<u>14 814 552</u>
	12 650 000	14 814 552
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 6 164 552	111 752
Leverantörsskulder	108 423	956 941
Skatteskulder	4 140	1 436
Övriga skulder	Not 15 106 606	111 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>467 521</u>	<u>455 231</u>
	6 851 242	1 636 650
Summa skulder	19 501 242	16 451 202
Summa eget kapital och skulder	<u>80 355 900</u>	<u>78 328 233</u>



Org Nr: 716422-0050

HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 045 232	-628 065
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 609 266	1 420 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	564 034	792 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 230	-10 088
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-838 208	-222 497
Kassaflöde från löpande verksamhet	-245 944	559 907
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 255 430	-3 858 036
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-49 206
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 255 430	-3 907 242
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	3 888 248	1 888 248
Balkongfond	22 860	-2 057 713
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 911 108	-169 465
Årets kassaflöde	-590 266	-3 516 800
Likvida medel vid årets början	2 615 174	6 131 975
Likvida medel vid årets slut	2 024 908	2 615 174

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



HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 089 458	1 989 288
Hyror	668 832	686 284
Övriga intäkter	50 607	45 477
Bruttoomsättning	<u>2 808 897</u>	<u>2 721 049</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-43 159</u>	<u>0</u>
	2 765 738	2 721 049
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	230 127	173 012
Reparationer	189 568	197 592
El	82 230	94 528
Uppvärmning	554 549	572 134
Vatten	81 299	63 525
Sophämtning	58 516	54 104
Fastighetsförsäkring	58 531	57 275
Kabel-TV och bredband	127 920	127 980
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	118 848	116 144
Förvaltningsarvoden	59 818	61 048
Övriga driftkostnader	14 194	11 614
	<u>1 575 600</u>	<u>1 528 955</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 615	18 906
Administrationskostnader	14 299	11 748
Extern revision	10 803	10 000
Konsultkostnader	12 291	0
Medlemsavgifter	13 720	13 720
	<u>61 728</u>	<u>54 374</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	69 600	70 000
Sociala avgifter	18 941	18 813
	<u>88 541</u>	<u>88 813</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	828	1 169
Övriga ränteintäkter	447	484
	<u>1 275</u>	<u>1 653</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	295 191	217 436
Övriga räntekostnader	1 029	40 633
	<u>296 220</u>	<u>258 069</u>



HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Byggnader och mark	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	57 556 163	56 144 815
Anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
Årets investeringar	4 255 430	1 411 348
Omklassificering från pågående nyanläggningar	2 446 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 804 531	81 102 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 986 730	-6 568 633
Årets avskrivningar	-1 599 425	-1 418 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 586 155	-7 986 730
Utgående bokfört värde	78 218 377	73 115 684
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 819 000	2 819 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 635 000	1 635 000
Summa taxeringsvärde	132 454 000	132 454 000
Not 8	Inventarier och maskiner	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	71 254	22 048
Årets investeringar	0	49 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 254	71 254
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-24 508	-22 048
Årets avskrivningar	-9 841	-2 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 350	-24 508
Bokfört värde	36 905	46 746
Not 9	Pågående nyanläggningar och förskott	
Ingående anskaffningsvärde	2 446 688	0
Årets investeringar		2 446 688
Omklassificering till byggnad	-2 446 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 446 688
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	
Skattekonto	12	26
Övriga fordringar	0	24 764
	12	24 790

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	75 692	79 110			
	<u>75 692</u>	<u>79 110</u>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12 Kassa och bank					
Handelsbanken	923 838	896 606			
Nordea plusgiro	390	1 340			
	<u>924 228</u>	<u>897 946</u>			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	127467	1,66%	2022-09-30	3 000 000	0
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	76071	1,45%	2021-01-30	1 142 682	11 752
Stadshypotek AB	909651	1,95%	2021-03-15	2 000 000	0
Stadshypotek AB	977104	1,54%	2021-10-30	2 921 870	0
Stadshypotek AB	99174	1,79%	2023-06-01	3 750 000	100 000
				18 814 552	111 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 255 792
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 650 000
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	15 000 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				6 164 552	111 752
				<u>6 164 552</u>	<u>111 752</u>
Varav amortering				111 752	111 752
Not 15 Övriga skulder					
Depositioner				72 140	72 140
Momsskuld				22 386	27 150
Källskatt				9 000	12 000
Övriga kortfristiga skulder				3 080	0
				<u>106 606</u>	<u>111 290</u>

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	32 014	30 524
Förutbetalda hyror och avgifter	231 809	236 782
Övriga upplupna kostnader	203 698	187 925
	467 521	455 231

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

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Föreningens sista hyresrätt har omvandlats till bostadsrätt och sålts i början av 2021.

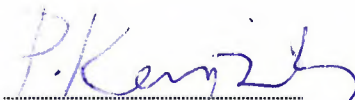
Stockholm, den 24/3 2021

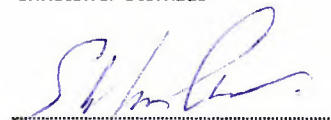

Annika Gustavsson



Agneta Claesén


Christoffer Storakas

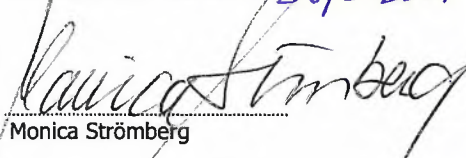

Gustaf Eklund Årlestig

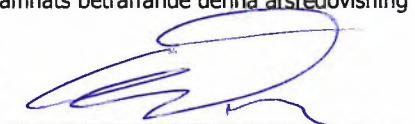

Peter Kempinsky


Stefan Ericson


Tommie Furugård

Vår revisionsberättelse har 30/3-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Monica Strömberg
Av föreningen vald revisor


Ola Trané BoRevision i Sverige AB
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 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. 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 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 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 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 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 fortlöpa 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:

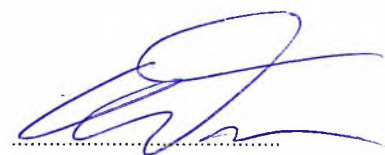
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/3 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Monica Strömberg
Av föreningen vald revisor