



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kristinedal i Stenungsund

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kristinedal i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716409-5783 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Söbacken 4:1	1978-05-12	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte längre i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 698
59	p-platser (varav 10 gästplatser)	0
71	garageplatser	852
Totalt 225 objekt		9 550

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 46 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helene Nilsson	Ordförande	2024-05-25	
Jan-Olof Adlerberth	HSB-Ledamot	2024-12-02	2026-02-06
Marcus Kjellberg	Ledamot	2025-05-23	
Christoffer Pettersson	Ledamot	2018-08-27	
Christian Nilsson	Ledamot	2023-05-31	
Daniel Eriksson	Ledamot	2025-05-23	
Jörgen Hassling	HSB-ledamot	2026-02-06	
Tomas Ymsjö	Ledamot	2024-12-11	2025-05-23
Joni Kukkola	Ledamot	2022-05-28	2025-05-23
Helene Nilsson	Ledamot	2022-05-28	2024-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Eriksson och Christoffer Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten utöver det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Helene Nilsson, Marcus Kjellberg, Christoffer Pettersson och Daniel Eriksson.

Revisorer har varit: Michaela Örstig med Jessica Svensson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Karin Holmberg (sammanställande) och Lara Fedda, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Dan-Åke Carlsson (t.o.m. september 2025)

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-18. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var val av revisorer. Stämman beslutade att välja Michaela Örstig till revisor och Jessica Svensson till revisorssuppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-07-24.

Nedanstående redogörelse omfattar ett urval av de händelser som inträffat under året. Endast händelser av större betydelse har tagits med.

- Radonmätning utförd och godkänd
- Normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening har antagits

- Takbyte påbörjat
- Arbete påbörjats med att ta bort vattenmätare, se över kopplingar och rör och vid behov byta delar i värmesystemet inne i lägenheterna
- Ventilation åtgärdad för OVK i flerbostadshusen
- Två vattenläckor, ett i ett kök och ett i ett badrum har hanterats
- Några takläckor har lagats provisoriskt då takbyte varit på gång
- Ny rutin med felanmälan via HSB Göteborg
- Vicevärd har avslutat sitt uppdrag på egen begäran och har inte ersatts
- Kvartergårdsansvarig fått tilldelat fler arbetsuppgifter
- Kontor inne i Kvartergården har delvis renoverats
- Avtal med HSB Göteborg Fastighetsskötsel har omförhandlats

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989/1990	Utbyggnad av föreningslokalen.
2004/2005	Fönsterbyte
2014	Byte till fjärrstyrda garageportar
2016/2017	Renovering samt utbyggnad av balkonger
2022	Installation laddboxar i garage

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

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställa takbyte
2026	Anpassning av soprum och sophantering inför nya regler 2027
2026	Fortsätta översyn värmesystem
2026/2027	Relining

- Förstudie dränering
- Åtgärda häcken längs gångvägen mot Kristinedalsskolan
- Återställa lekplats vid lilla gården
- Ta ned och ersätta Kastanjeträd mellan garage och vid utfarten mot Uppegårdsvägen
- Laddstolpar utomhus
- Fasadmålning
- Stamrenovering planeras till ca 2040 under förutsättning att omständigheterna tillåter det

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	287	253	251	216	219
Skuldsättning, kr/kvm	2 573	1 625	1 667	1 875	1 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 825	1 784	1 830	0	0
Räntekänslighet, %	3	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	162	152	147	164	147
Årsavgifter, kr/kvm	845	790	712	648	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	840	786	729	698	690
Nettoomsättning, tkr	7 987	7 490	6 836	6 051	5 952
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 929	733	-566	106	1 197
Soliditet, %	18	21	17	19	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enligt BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta (nytt från 2023): Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr.o.m. 2023 p.g.a ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen jämfört med tidigare år beror på att balkongtillägg räknas in i årsavgiften fr.o.m. 2023.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 425 500	0	0	2 425 500
Underhållsfond, kr	3 263 287	0	558 220	3 821 507
S:a bundet eget kapital, kr	5 688 787	0	558 220	6 247 007
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 851 865	732 664	-558 220	-1 677 420
Årets resultat, kr	732 664	-732 664	1 928 800	1 928 800
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 119 201	0	1 370 580	251 380
S:a eget kapital, kr	4 569 586	0	1 928 800	6 498 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 000 kr samt ianspråktagande skett med 111 780 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 119 200
Årets resultat, kr	1 928 800
Reservation till underhållsfond, kr	-670 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 780
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	251 380

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	251 380
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 986 802	7 489 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 630	12 478
Summa Rörelseintäkter		8 021 432	7 502 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 529 698	-5 276 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 883	-207 884
Personalkostnader	Not 6	-356 983	-325 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-695 574	-512 325
Summa Rörelsekostnader		-5 742 138	-6 322 054
Rörelseresultat		2 279 295	1 179 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 562	1 874
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-362 057	-449 171
Summa Finansiella poster		-350 495	-447 297
Resultat efter finansiella poster		1 928 800	732 664
Resultat före skatt		1 928 800	732 664
Årets resultat		1 928 800	732 664

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	18 365 639	19 041 435
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 198	21 976
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	6 060 773	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		24 428 610	19 063 411

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

24 429 110 19 063 911

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 972	7 113
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 646 397	1 924 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	470 532	436 429
Summa Kortfristiga fordringar		8 139 902	2 368 245

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	17 382	23 380
Summa Kassa och bank		17 382	23 380

Summa Omsättningstillgångar

11 157 284 2 391 625

Summa Tillgångar

35 586 393 21 455 536

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 425 500	2 425 500
Fond för yttre underhåll	3 821 507	3 263 287
Summa Bundet eget kapital	6 247 007	5 688 787

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 677 420	-1 851 865
Årets resultat	1 928 800	732 664
Summa Fritt eget kapital	251 379	-1 119 200

Summa Eget kapital

6 498 386 **4 569 586**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	17 082 000	7 819 500
Summa Långfristiga skulder		17 082 000	7 819 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 487 512	7 697 512
Leverantörsskulder		2 053 214	371 587
Skatteskulder		57 397	48 311
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	46 532	37 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 361 352	911 502
Summa Kortfristiga skulder		12 006 007	9 066 449

Summa Skulder

29 088 007 **16 885 949**

Summa Eget kapital och skulder

35 586 393 **21 455 536**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 279 295	1 179 961
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	695 574	512 325
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	695 574	512 325
Erhållen ränta	6 798	1 874
Erlagd ränta	-366 866	-458 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 614 802	1 235 913
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-47 346	-86 562
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 154 366	-1 098 740
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 107 019	-1 185 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 721 821	50 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-6 060 773	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 060 773	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	9 052 500	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 052 500	-400 000
Årets kassaflöde	8 713 548	-349 390
Likvida medel vid årets början	1 848 979	2 198 369
Likvida medel vid årets slut	10 562 527	1 848 979

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Kristinedal i Stenungsund är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	24 142 811 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt

Föreningen har haft en deltidsanställd vicevärd t.o.m. september.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 292 928	6 815 772
	Årsavgifter bostäder balkongtillägg	51 600	51 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	539 817	534 483
	Hyror förbrukningsbaserad	19 017	38 754
	Hyror övrigt	15 750	4 900
	Övriga primära intäkter	67 690	44 028
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 986 802	7 489 537
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 986 802	7 489 537

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	10 985	0
	Övriga sekundära intäkter	23 645	12 478
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 630	12 478

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 013 373	-767 717
	Snö- och halkbekämpning	-48 391	-244 367
	Reparationer	-515 894	-462 231
	Planerat underhåll	-111 780	-1 172 685
	El	-208 560	-216 105
	Uppvärmning	-795 879	-807 293
	Vatten	-545 124	-425 421
	Sophämtning	-225 071	-171 449
	Fastighetsförsäkring	-195 891	-172 576
	Kabel-TV och bredband	-259 965	-257 010
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-609 770	-579 655
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 529 698	-5 276 509
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 839	-556
	Administrationskostnader	-40 004	-33 573
	Extern revision	-17 500	-13 500
	Konsultkostnader	-22 359	-86 844
	Medlemsavgifter	-37 500	-37 500
	Föreningsverksamhet	-21 989	-32 210
	Övriga förvaltningskostnader	-17 692	-3 700
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 883	-207 884
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-105 001
	Revisionsarvode	-6 000	-8 500
	Övriga arvoden	-106 124	-81 225
	Löner och övriga ersättningar	-92 550	-105 000
	Sociala avgifter	-65 609	-24 111
	Övriga personalkostnader	-750	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-356 983	-325 337

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-639 342	-436 315
	Avskrivning på markanläggning	-36 454	-36 454
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 778	-39 556
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-695 574	-512 325
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	9 820	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 742	1 874
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 562	1 874
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-359 447	-446 865
	Övriga räntekostnader	-2 611	-2 306
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-362 057	-449 171

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 723 619	32 723 619
	Ingående anskaffningsvärde mark	254 943	254 943
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	364 540	364 540
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	33 343 102	33 343 102
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 301 667	-13 828 898
	Årets avskrivningar	-675 796	-472 769
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-14 977 463	-14 301 667
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 365 639	19 041 435
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 234 000	68 234 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 044 000	1 194 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	39 933 000	40 733 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	970 000	1 022 000
	<i>Summa</i>	111 181 000	111 183 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 379 500	28 379 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 379 500	28 379 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	316 475	316 475
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	316 475	316 475
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-294 499	-254 943
	Årets avskrivningar	-19 778	-39 556
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-314 277	-294 499
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 198	21 976

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	6 060 773	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	6 060 773	0
	Avser takbyte		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 545 145	1 825 599
	Övriga fordringar	101 252	99 104
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 646 397	1 924 703
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	4 764	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	465 768	436 429
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	470 532	436 429
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	0
Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	488	2 794
	Handelsbanken	16 894	20 586
	<i>Summa Kassa och bank</i>	17 382	23 380

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,37%	2026-10-30	4 380 096	200 000
Stadshypotek	2,37%	2026-10-30	2 917 416	200 000
Stadshypotek	1,25%	2030-09-01	4 055 000	0
Stadshypotek	1,57%	2029-12-30	3 764 500	0
SBAB	2,88%	2029-11-22	9 452 500	190 000
			24 569 512	590 000

Långfristig del	17 082 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	190 000
Lån som ska konverteras inom ett år	7 297 512
Kortfristig del	7 487 512
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	590 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	2 993	0
Källskatt och arbetsgivaravgifter	6 026	5 268
Inre fond	21 242	21 242
Övriga kortfristiga skulder	16 271	11 027
<i>Summa Övriga skulder</i>	46 532	37 537

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	676 939	635 019
Upplupna räntekostnader	29 799	34 607
Övriga upplupna kostnader	1 654 614	241 876
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 361 352	911 502

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-26

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Kristinedal i Stenungsund, org.nr. 716409-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Michaela Örstig
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kristinedal i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helene Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 16:15:40



Marcus Kjellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:17:27



Christian Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 11:37:46



Daniel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:09:32



Jörgen Hassling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:32:58



Christoffer Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:36:32



Michaela Örstig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:43:55



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:09:31



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kristinedal i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Michaela Örstig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 18:37:32



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:09:07



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.