



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716408-6931 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkeby 1:30	1982-10-12	1984
Parkering Kyrkebyn	1982-10-12	1984

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5832
54	p-platser	0
40	garageplatser	0
Totalt 166 objekt		5832

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 23 st 3 rok, 28 st 4 rok.

Föreningen har en lokal med en total yta på 487 kvm.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Niklasson	Ordförande	2015-07-28
Anna Grenmarker	HSB-Ledamot	2022-10-11
Henrik von Borstel	Ledamot	2022-05-30
Maria Jönegren	Ledamot	2015-07-28
Lili Kvistby	Ledamot	2022-04-22
Mattis Vainikainen	Ledamot	2023-05-25
Marcus Larsson	Suppleant	2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Niklasson, Maria Jönegren (ledamöter) och Marcus Larsson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Niklasson, Henrik von Borstel, Mattis Vainikainen och Maria Jönegren.

Revisorer har varit: Reino Ekeröth vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Siimon (sammankallande) och Kent Torstensson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 26 medlemmar, varav 23 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2024-01-01 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 2023-06-16.

Under året har följande investeringar och reparationer gjorts:

- Byte av 10 st pannor
- Byte av soprumsdörrar och förrådsdörrar
- Slutförde besiktningen av pannor och element
- Lagade taknocken utanför lägenhet 2 och 3 samt fristående förrådet i gröna området
- Installerade laddstolpar för elbilar (20 st uttag). Inväntar svar från Naturvårdsverket om att få tillbaka 50% av investeringen. Dom har 6-7 månaders handläggningstid.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

- Ny gungställning till lekplatsen
- Reparation av rutschkanan m.m.
- Ta bort staketet runt lekplatsen
- OVK av ventilationen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	282	318	346	438	724
Skuldsättning, kr/kvm	5 439	5 439	5 439	5 476	5 591
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 439	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	79	72	70	50	53
Årsavgifter, kr/kvm	823	784	784	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	791	802	794	791
Nettoomsättning, tkr	4 893	4 596	4 606	4 595	4 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	59	296	551	1 045	795
Soliditet, %	27	27	27	26	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter. Nyckeltalet har justerats för år 2019-2022 då det var felaktigt i föregående årsredovisning.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: 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	1 847 008	0	0	1 847 008
Underhållsfond, kr	6 914 326	0	290 000	7 204 326
S:a bundet eget kapital, kr	8 761 334	0	290 000	9 051 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 411 079	296 113	-290 000	3 417 191
Årets resultat, kr	296 113	-296 113	59 077	59 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 707 192	0	-230 923	3 476 268
S:a eget kapital, kr	12 468 526	0	59 077	12 527 602

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 290 000 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	3 707 192
Årets resultat, kr	59 077
Reservation till underhållsfond, kr	-290 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 476 269

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 476 269
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 893 035	4 596 278
Övriga rörelseintäkter	Not 2	84 300	19 223
Summa rörelseintäkter		4 977 335	4 615 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 348 910	-1 710 087
Underhållskostnader	Not 4	0	-151 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 158	-515 025
Personalkostnader	Not 6	-150 331	-174 270
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 583 176	-1 405 127
Summa rörelsekostnader		-3 593 574	-3 956 199
Rörelseresultat		1 383 761	659 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 709	246
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 326 392	-363 435
Summa finansiella poster		-1 324 683	-363 189
Årets resultat		59 077	296 113

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 37 321 925	38 018 214
Inventarier	Not 12 <u>879 592</u>	<u>779 882</u>
	38 201 516	38 798 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	38 202 016	38 798 595
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 47	47
Övriga fordringar	Not 15 7 555 936	7 350 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>194 075</u>	<u>178 981</u>
	7 750 058	7 529 394
Kassa och bank	50 270	1 202
Summa omsättningstillgångar	7 800 328	7 530 596
Summa tillgångar	46 002 345	46 329 191

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 847 008	1 847 008
Underhållsfond	7 204 326	6 914 326
	<u>9 051 334</u>	<u>8 761 334</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 417 192	3 411 079
Årets resultat	59 077	296 113
	<u>3 476 269</u>	<u>3 707 192</u>
Summa eget kapital	12 527 603	12 468 526
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut (se not 17)	31 721 720	31 721 720
Leverantörsskulder	241 886	564 967
Skatteskulder	34 505	140 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	785 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	691 373
	<u>33 474 741</u>	<u>33 860 665</u>
Summa skulder	33 474 741	33 860 665
Summa Eget kapital och skulder	46 002 345	46 329 191

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	59 077	296 113
Avskrivningar	1 583 176	1 405 127
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 642 253	1 701 240
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 904	24 284
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-385 924	737 783
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 246 425	2 463 307
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-237 850	0
Investeringar i markanläggningar	-524 450	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-224 297	-628 338
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-986 597	-628 338
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	259 828	1 834 969
Likvida medel vid årets början	7 223 204	5 388 234
Likvida medel vid årets slut	7 483 032	7 223 204

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-25 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

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	27 120 483 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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 800 960	4 572 456
Hyror	180 970	135 575
Elintäkter	22 711	0
Ovriga intäkter	2 396	2 249
Bruttoomsättning	5 007 037	4 710 280
Avsatt till inre fond	-114 002	-114 002
	4 893 035	4 596 278
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsåterbäring	12 401	12 552
Elstöd	38 649	0
Ovriga intäkter	33 250	6 671
	84 300	19 223
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	89 052	109 301
Reparationer	168 054	546 394
El	161 885	193 692
Vatten	298 630	226 038
Sophämtning	141 083	136 079
Ovriga avgifter	290 744	312 663
Förvaltningsarvoden	167 375	167 199
Övriga driftskostnader	32 085	18 721
	1 348 910	1 710 087
Not 4 Underhållskostnader		
El och tele	0	85 000
Utrustning	0	66 690
	0	151 690
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	478 784	477 664
Medlemsavgifter	30 600	30 600
Övriga externa kostnader	1 774	6 761
	511 158	515 025
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 000	42 000
Sammanträdesersättningar	29 500	30 000
Revisorsarvode	6 000	0
Löner och andra ersättningar	56 895	60 040
Sociala kostnader	35 936	41 480
Kurser och konferenser	0	750
	150 331	174 270
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 391 144	1 287 970
Markanläggningar	67 445	15 000
Inventarier	124 587	102 157
	1 583 176	1 405 127
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1 596	0
Övriga ränteintäkter	113	246
	1 709	246

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 323 502	362 145
Övriga finansiella kostnader	2 890	1 290
	1 326 392	363 435
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	59 077	296 113
Avsättning till underhållsfond	-290 000	-429 000
Disposition ur underhållsfond	0	151 690
Resultat efter underhållspåverkan	-230 923	18 803

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	54 086 468	54 086 468
Årets investeringar	237 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 324 318	54 086 468
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 814 554	-15 526 584
Årets avskrivningar	-1 391 144	-1 287 970
Utgående avskrivningar	-18 205 698	-16 814 554
Bokfört värde byggnader	36 118 620	37 271 914
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	150 000	150 000
Årets investeringar	524 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	674 450	150 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-45 000
Årets avskrivningar	-67 445	-15 000
Utgående avskrivningar	-127 445	-60 000
Bokfört värde markanläggningar	547 005	90 000
Bokfört värde mark	656 300	656 300
Bokfört värde byggnader och mark	37 321 925	38 018 214
Taxeringsvärde för Kyrkeby 1:30		
Byggnad - bostäder	45 604 000	45 604 000
Byggnad - lokaler	344 000	344 000
	45 948 000	45 948 000
Mark - bostäder	24 475 000	24 475 000
Mark - lokaler	262 000	262 000
	24 737 000	24 737 000
Taxeringsvärde totalt	70 685 000	70 685 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	38 610 000	38 610 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 205 081	576 743
Årets investeringar	224 297	628 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 429 378	1 205 081
Ingående avskrivningar	-425 199	-323 042
Årets avskrivningar	-124 587	-102 157
Utgående avskrivningar	-549 786	-425 199
Bokfört värde	879 592	779 882
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		47	47		
		47	47		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		7 432 762	7 222 002		
Skattekonto		122 682	127 684		
Övrigt		492	680		
		7 555 936	7 350 366		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		194 075	178 981		
		194 075	178 981		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek	39758329766*	4,49%	2024-03-28	7 339 320	0
Nordea Hypotek	39758336223*	4,51%	2024-04-15	9 022 400	0
Nordea Hypotek	39758336231*	4,51%	2024-04-15	7 840 000	0
Nordea Hypotek	39758349058*	4,55%	2024-06-19	7 520 000	0
				31 721 720	0
					0
Nästa års amortering beräknas uppgå till					0
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					31 721 720
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					31 721 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					31 721 720
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		0		0	0
Mervärdesskatt		1 200		0	0
Inre fond		784 058		728 227	
		785 258		728 227	
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		177 797		125 609	
Ovriga upplupna kostnader		106 908		189 409	
Förutbetalda hyror och avgifter		406 668		390 302	
		691 373		705 320	

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Stenungsund

Anna Grenmarker

Göran Niklasson

Henrik von Borstel

Lili Kvistby

Maria Jönegren

Mattis Vainikainen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Reino Ekeröth

Jesper Andreasson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kyrkebyn i Stenungsund, org.nr. 716408-6931

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kyrkebyn i Stenungsund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Kyrkebyn i Stenungsund för räkenskapsåret 2023 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Reino Ekeröth
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:54:54



HENRIK VON BORSTEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:55:01



LILI KVISTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:57:59



ANNA GRENMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:33:01



MARIA JÖNEGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 19:02:04



MATTIS VAINIKAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:52:19



REINO EKEROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:17:22



JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:12:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REINO EKEROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 15:20:04



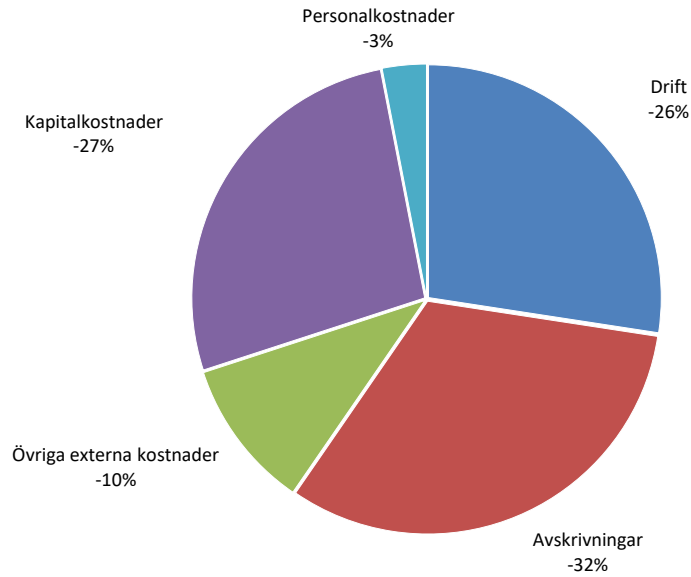
JESPER ANDRÉASSON

Bolagsrevisor

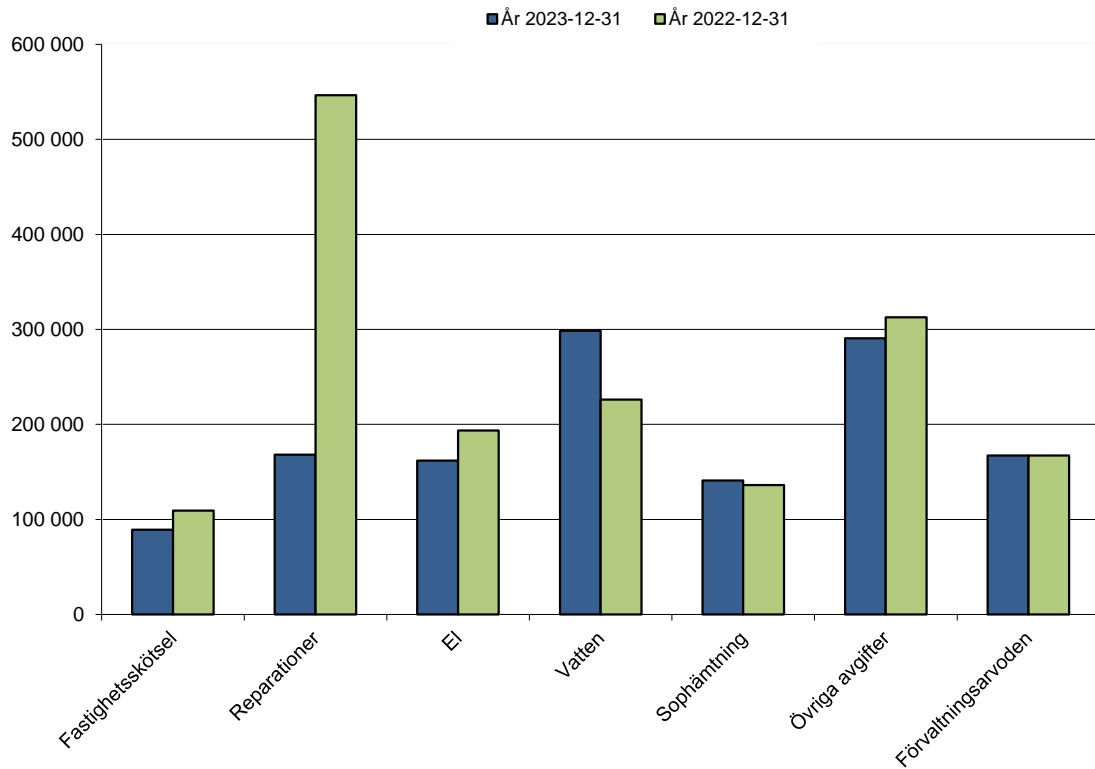
E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:11:47



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

FORTSATT STRÄVAN EFTER TRYGGHET OCH KVALITÉ I SÅVÄL BOENDE SOM MILJÖHÄNSEENDE.

DET GODA BOENDET

I SAMBAND MED VÅRSTÄDNING OCH HÖSTSTÄDNING ANORDNAR VI GEMENSAM FIKA I KVARTERSGÅRDEN.

FORTSÄTTA MED UTGIVNING AV MEDLEMSINFORMATION CA 6 NUMMER PER ÅR, SAMT ANVÄNDA VÅR FACEBOOKSIDA FÖR EN SNABB INFORMATIONSKANAL.

UNDER ÅRET HAR FÖLJANDE PERIODISKT/PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR GJORTS

- BYTE AV 10 ST PANNOR
- BYTE AV SOPRUMSDÖRRAR OCH FÖRRÅDSDÖRRAR
- SLUTFÖRDE BESIKNINGEN AV PANNOR OCH ELEMENT
- LAGADE TAKNOCKEN UTANFÖR LÄGENHET 2 OCH 3 SAMT FRISTÅENDE FÖRRÅDET I GRÖNA OMRÅDET

- VI INVÄNTAR SVAR FRÅN NATURVÅRDSVERKET OM ATT FÅ TILLBAKAS 50% AV INVENSTERINGEN EX MOMS UTAV LADDSTOLPARNA. DOM HAR 6-7 MÅNADERS HANDLÄGGNINGSTID.

FRAMTIDA INVENSTERINGAR UNDER 2024

- NY GUNG STÄLLNING TILL LEKPLATSEN
- REPARATION AV RUSCKANAN, MM
- TA BORT STAKETET RUNT LEKPLATSEN
- OVK AV VENTILATIONEN

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.