



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kristinedal i Stenungsund

MEDLEM I 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 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8698
<b>Totalt 95 objekt</b>		<b>8698</b>

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

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christoffer Pettersson	Ordförande
Dan-Åke Carlsson	Ledamot
Anna Grenmarker	HSB Ledamot
Helene Nilsson	Ledamot
Joni Kukkola	Ledamot
Patrik Kristiansen	Ledamot
Christian Nilsson	Ledamot
Denise Persson	Ledamot
Rebecka Birgersson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Krisitansen, Dan-Åke Karlsson och Rebecka Birgersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Dan-Åke Carlsson, Helene Nilsson, Christoffer Pettersson och Christian Nilsson.

Revisorer har varit: Thomas Nilsson med Patrik Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Julia Boursin, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-05-17.

- Tak (med tillhörande hängrännor och stuprör) har lagts om på Kristinedal 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 och 34.
- En vattenläcka på fjärrvärmekretsen har åtgärdats. Åtgärden bestod av att byta ut läckande avluftare där framför allt en avluftare stod för den största delen av läckaget.
- Taksäkerheten på de röda och gula husen har förbättrats genom att de tidigare fasadstegen ersatts med moderna varianter. Detta utfördes som ett av de steg som krävs för att kunna slutföra den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).
- Spiskåpor och slangar håller på att bytas ut i de röda och gula husen för att OVK:n ska kunna slutföras i januari 2024.
- Samtliga dörrtrycken har reklamerats och blivit utbytta på de förråds- och soprumsdörrar som bytes ut under 2022.
- Torkskåpet och torktummlaren har blivit utbytta mot energisnålare värmepumpsbaserade modeller.
- En lyktstolpe vid föreningslokalen har blivit utbytt i samband med att den blivit påkörd.
- Föreningen har under året haft två städdagar (höst och vår).
- Ett antal misstänkta fuktskador har inspekterats och åtgärder vidtagits där så behövs.
- Rörledning för avlopp under Kristinedal 82-88 har genomgått mekanisk fräsning för att få bort bland annat ansamlingar av rost.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1989/1990	Utbyggnad av föreningslokalen.

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

- Avluftare och ventiler kommer att bytas ut eller servas i förebyggande syfte under sommaren 2024.
- Förstudie inför framtida stamreovering kommer att genomföras.
- Takbesiktning kommer att genomföras för att få en uppfattning om skick på tak som ännu inte åtgärdats.
- Hängrännor och stuprör kommer att åtgärdas på behovsbasis efter besiktning.
- Takkupor som inte redan blivit utbytta kommer att bytas ut för att undvika framtida läckage.
- Skadade slipers som vetter mot Kristinedalsvägen kommer att åtgärdas.
- Belysningen i området kommer att kompletteras.
- Staket, träplank m.m. kommer att målas eller bytas ut där så krävs.
- Ytterligare laddstolpar utomhus då detta efterfrågats.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	276	216	219	264	251
Skuldsättning, kr/kvm	1 830	1 875	1 939	2 011	2 053
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 830	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	162	164	147	139	143
Årsavgifter, kr/kvm	712	648	635	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	698	690	687	692
Nettoomsättning, tkr	6 836	6 051	5 952	5 960	5 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	-566	106	1 197	-3 061	-5 889
Soliditet, %	17	19	19	14	25

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.

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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår inget utöver årssavgiften.

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.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen har i år utfört underhåll på fastigheten vilket har påverkat resultatet. Kassaflödet är positivt och föreningen har en 5 årig budget prognos där man följer upp resultatet löpande. I prognosen ligger det avgiftshöjningar som man löpande ser över. Enligt 5 årsprognosen ökar sparandet successivt och täcker investeringsbehovet frammåt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 425 500	0	0	2 425 500
Underhållsfond, kr	1 627 511	0	8 461	1 635 972
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 053 011</b>	<b>0</b>	<b>8 461</b>	<b>4 061 472</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	243 704	105 834	-8 461	341 077
Årets resultat, kr	105 834	-105 834	-565 626	-565 626
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>349 538</b>	<b>0</b>	<b>-574 087</b>	<b>-224 549</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 402 549</b>	<b>0</b>	<b>-565 626</b>	<b>3 836 923</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 500 000 kr samt ianspråktagande skatt med 2 491 539 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	349 537
Årets resultat, kr	-565 626
Reservation till underhållsfond, kr	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 491 539
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-224 550</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-224 550</b>
------------------------------------	-----------------

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

		<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 836 244	6 051 336
Övriga rörelseintäkter	Not 2	129 642	18 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 965 886</b>	<b>6 069 461</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 143 391	-3 027 953
Underhållskostnader	Not 4	-2 491 539	-1 316 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-641 766	-595 417
Personalkostnader	Not 6	-340 940	-342 219
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-472 769	-456 093
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 090 406</b>	<b>-5 737 979</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-124 520</b>	<b>331 482</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 073	297
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-444 179	-225 946
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 106</b>	<b>-225 649</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-565 626</b>	<b>105 834</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	19 514 204	19 622 433
Inventarier	Not 12	61 532	61 532
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>0</u>	<u>729 080</u>
		19 575 736	20 413 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<b>19 576 236</b>	<b>20 413 545</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	6 313	6 355
Övriga fordringar	Not 16	2 285 545	2 343 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>349 701</u>	<u>323 081</u>
		2 641 559	2 672 925
Kassa och bank		12 893	0
Summa omsättningstillgångar		<b>2 654 452</b>	<b>2 672 925</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 230 688</b>	<b>23 086 470</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 425 500	2 425 500
Underhållsfond	1 635 972	1 627 511
	<u>4 061 472</u>	<u>4 053 011</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	341 077	243 704
Årets resultat	-565 626	105 834
	<u>-224 550</u>	<u>349 537</u>
Summa eget kapital	<b>3 836 922</b>	<b>4 402 548</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 7 819 500	11 016 916
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 097 512	5 292 596
Leverantörsskulder	1 467 943	402 952
Skatteskulder	35 381	143 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 45 864	27 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 927 566	1 800 397
	<u>10 574 266</u>	<u>7 667 005</u>
Summa skulder	<b>18 393 766</b>	<b>18 683 921</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>22 230 688</b>	<b>23 086 470</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-565 626	105 834
Avskrivningar	472 769	456 093
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-92 857	561 927
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	247 178	-177 881
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	102 345	1 023 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	256 666	1 407 796
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i markanläggningar	364 540	-729 080
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-10 990
Kassaflöde från investeringsverksamhet	364 540	-740 070
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-392 500	-552 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-392 500	-552 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>228 706</b>	<b>115 226</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 969 664</b>	<b>1 854 437</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 198 369</b>	<b>1 969 664</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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).

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 87 år. Ombyggnad av kvartersgården har en nyttjandeperiod på 20 år.

**Markanläggning**

Avskrivning på laddstolpar löper på 10 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**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 skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 142 811 kr (24 142 811 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 haft en deltidsanställd vicevärd under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 195 996	5 632 848
Hyror	551 400	366 888
Elintäkter laddning via OK Q8	16 943	0
Övriga intäkter	71 904	51 600
	<b>6 836 244</b>	<b>6 051 336</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>129 642</b>	<b>18 125</b>
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	63 900	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	657 286	507 536
Reparationer	175 217	266 235
El	182 624	286 851
Uppvärmning	792 297	799 650
Vatten	432 641	343 948
Sophämtning	175 869	173 391
Övriga avgifter	407 467	398 099
Förvaltningsarvoden	255 995	244 544
Övriga driftskostnader	63 996	7 699
	<b>3 143 391</b>	<b>3 027 953</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	45 858	217 728
VVS	104 842	89 656
El och tele	0	44 531
Byggnad utvändigt	2 183 648	858 807
Markytor	0	43 000
Utrustning	157 192	62 574
	<b>2 491 539</b>	<b>1 316 296</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	565 713	541 570
Medlemsavgifter	37 500	37 500
Övriga externa kostnader	38 553	16 347
	<b>641 766</b>	<b>595 417</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	105 000	50 000
Sammanträdesersättningar	0	45 000
Revisorsarvode	8 500	8 500
Löner och andra ersättningar	40 777	100 365
Sociala kostnader	81 463	49 354
Kurser och konferenser	0	3 000
	<b>235 740</b>	<b>256 219</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	105 000	85 800
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>105 200</b>	<b>86 000</b>
	<b>340 940</b>	<b>342 219</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	436 315	436 315
Markanläggningar	36 454	0
Inventarier	0	19 778
	<b>472 769</b>	<b>456 093</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	2 855	175
Övriga ränteintäkter	218	122
	<b>3 073</b>	<b>297</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	442 443	225 851
Övriga finansiella kostnader	1 736	95
	<b>444 179</b>	<b>225 946</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-565 626</b>	<b>105 834</b>
Avsättning till underhållsfond	-2 500 000	-1 600 000
Disposition ur underhållsfond	2 491 539	1 316 296
Resultat efter underhållspåverkan	-574 087	-177 870

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 723 619	32 723 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 723 619	32 723 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 356 129	-12 919 814
Årets avskrivningar	-436 315	-436 315
Utgående avskrivningar	-13 792 444	-13 356 129
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>18 931 175</b>	<b>19 367 490</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	364 540	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	364 540	0
Årets avskrivningar	-36 454	0
Utgående avskrivningar	-36 454	0
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>328 086</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>254 943</b>	<b>254 943</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>19 514 204</b>	<b>19 622 433</b>
Taxeringsvärde för Söbacken 4.1		
Byggnad - bostäder	70 592 000	70 592 000
Byggnad - lokaler	1 194 000	1 194 000
	71 786 000	71 786 000
Mark - bostäder	35 091 000	35 091 000
Mark - lokaler	1 022 000	1 022 000
	36 113 000	36 113 000
Taxeringsvärde totalt	107 899 000	107 899 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	28 379 500	28 378 500
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	316 475	305 485
Årets investeringar	0	10 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 475	316 475
Ingående avskrivningar	-254 943	-235 165
Årets avskrivningar	0	-19 778
Utgående avskrivningar	-254 943	-254 943
<b>Bokfört värde</b>	<b>61 532</b>	<b>61 532</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggningar	729 080	0
Årets pågående nyanläggning		729 080
Årets aktivering	-729 080	0
UB Pågående nyanläggningar	0	729 080
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		6 313	6 355		
		<b>6 313</b>	<b>6 355</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 185 476	1 969 664		
Skattefordringar		0	182 270		
Skattekonto		97 505	171 185		
Övrigt		2 564	20 370		
		<b>2 285 545</b>	<b>2 343 489</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		349 701	323 081		
		<b>349 701</b>	<b>323 081</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Stadshypotek	612005	1,25%	2030-09-01	4 055 000	0
Stadshypotek	725905	1,57%	2029-12-30	3 764 500	0
Stadshypotek	809628	3,91%	2024-10-30	3 317 416	200 000
Stadshypotek	827592	5,03%	2024-02-02	4 780 096	200 000
				15 917 012	400 000
					400 000
					7 697 512
					8 097 512
					<b>7 819 500</b>
					13 917 012
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		14 839		3 575	
Arbetsgivaravgifter		7 742		730	
Inre fond		23 283		23 283	
		<b>45 864</b>		<b>27 588</b>	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		43 683		25 872	
Övriga upplupna kostnader		298 643		1 224 540	
Förutbetalda hyror och avgifter		585 240		549 985	
		<b>927 566</b>		<b>1 800 397</b>	

Stenungsund

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Anna Grenmarker

Christian Nilsson

Christoffer Pettersson

Dan-Åke Carlsson

Denise Persson

Helene Nilsson

Joni Kukkola

Patrik Kristiansen

Rebecka Birgersson

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

Thomas Nilsson  
Av föreningen vald revisorJesper Andréasson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kristinedal 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kristinedal 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 provar 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

Thomas Nilsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CHRISTOFFER PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:40:30



**REBECKA BIRGERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:29:30



**CHRISTIAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 23:01:38



**JONI KUKKOLA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:42:57



**DENISE PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:44:04



**HELENE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:52:08



**ANNA GRENMARKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:11:35



**DAN-ÅKE CARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 14:29:37



**PATRIK KRISTIANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 17:52:26



**THOMAS NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:23:46



**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:17:07



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THOMAS NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 21:25:21



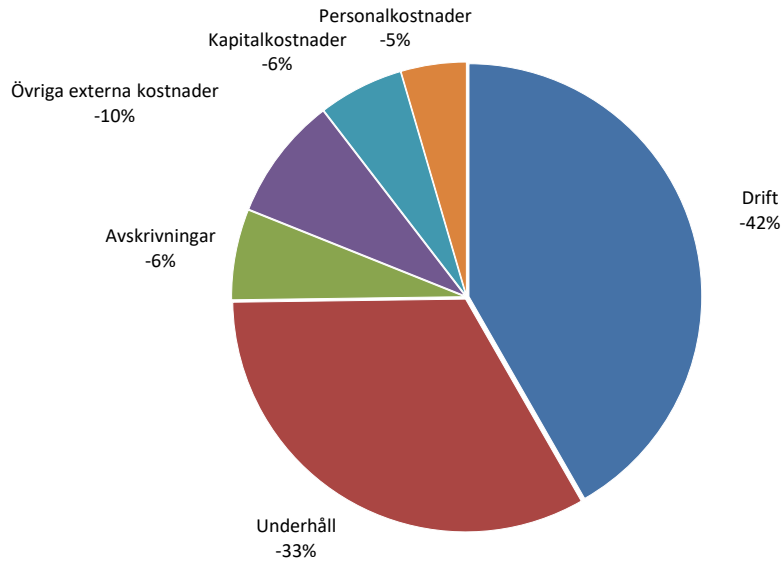
**JESPER ANDRÉASSON**

**Bolagsrevisor**

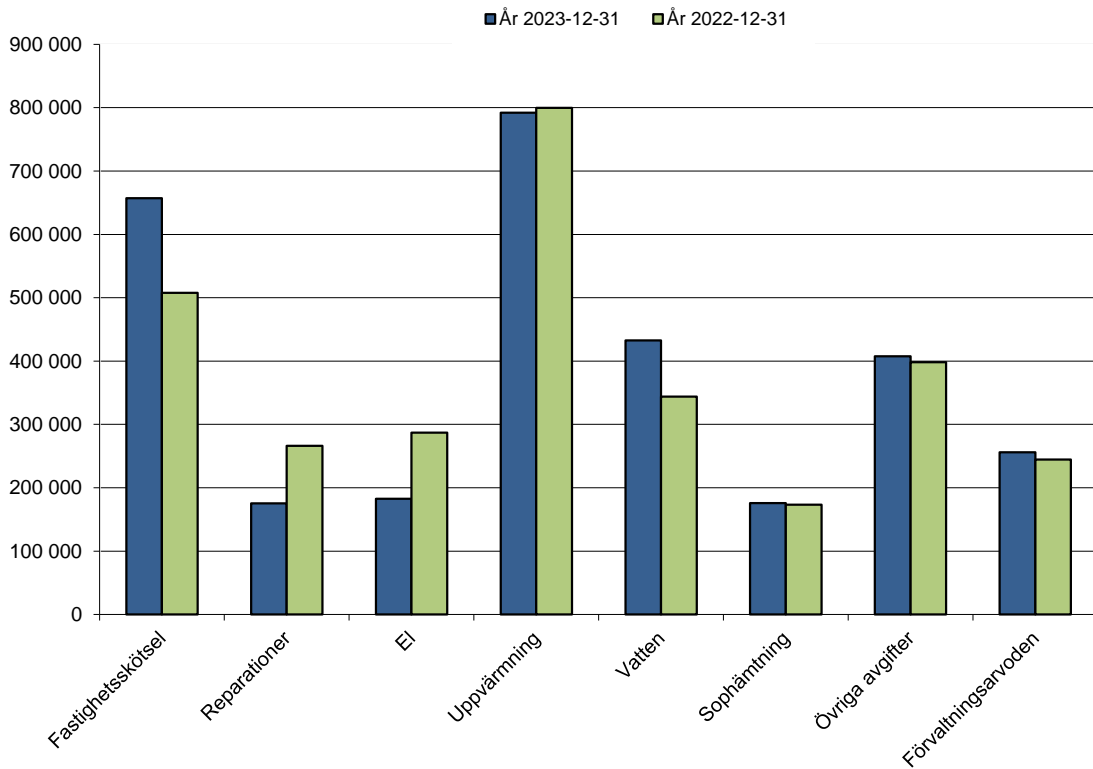
E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:16:44



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.