



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kroksdal i Tjörn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kroksdal i Tjörn med säte i Tjörn org.nr. 716408-8614 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tjörn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kroksdal 1:279	1984-07-11	1986

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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>
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1994
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>1994</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 10 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tjörn Tubberöd GA:1	G:A	753300-1702	16 / 2344.75	Vägar, Gång-och cykelvägar, Parkeringsplatser, Natur, Kajpromenad, Gångfartsgata, Gångbana utmed hamngatan och parker samt vägbelysning i anslutning till vägar, Gångvägar och parkeringsplatser

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Marianne Skogersson	Ordförande	2021-06-10
Linda Björk	Ledamot	2020-04-07
Henrik Wolfbrandt	Ledamot	2016-06-29
Andrea Karin Ch Andersson	Ledamot	2019-05-06
Frida Bråse	Ledamot	2020-07-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marianne Skogersson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Marianne Skogersson, Linda Björk, Andrea Karin Ch Andersson och Frida Bråse.

Revisorer har varit: David Martinsson med Anders Strandberg som revisorssuppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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 den 2023-09-20.

### Under 2023 har följande större åtgärder genomförts:

Under 2023 har föreningen färdigställd renovering av fasader, tak fönster och utvändig belysning. Energiutvärdering är utförd. Föreningen har under året tagit nytt lån.

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

Målning av baksidor på höghusen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	261	349	412	430
Skuldsättning, kr/kvm	9 112	8 051	6 126	6 146	4 662
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 112	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	8	8	6
Energikostnad, kr/kvm	105	111	127	85	87
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	827	810	787	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	890	878	839	848
Nettoomsättning, tkr	2 055	1 773	1 750	1 670	1 677
Resultat efter finansiella poster, tkr	-361	196	329	455	316
Soliditet, %	13	15	19	17	18

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. Vid beslut om disposition av utrangeringar från underhållsfonden blir årets nyckeltal istället 313 kr i sparande kr/kvm.

**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 även IMD vatten och informationsöverföring.

**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 negativt resultat**

Årets negativa resultat beror på utrangeringar av tak, fasad och fönster som är av engångskaraktär. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 64 205 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 110 kr/m<sup>2</sup> utan disposition av utrangeringar från UH-fond eller 313 kr/kvm om detta genomförs. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 7 % .

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	854 004	0	0	854 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 071 171	0	150 000	2 221 171
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 925 175</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>3 075 175</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-55 066	195 713	-150 000	-9 353
Årets resultat, kr	195 713	-195 713	-360 639	-360 639
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>140 647</b>	<b>0</b>	<b>-510 639</b>	<b>-369 992</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 065 822</b>	<b>0</b>	<b>-360 639</b>	<b>2 705 183</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	140 647
Årets resultat, kr	-360 639
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-369 992</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	--405 778
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>35 786</b>

Styrelsen föreslår att ytterligare disponera 405 778 kr ur underhållsfonden pga utrangeringar under 2023, varav 236 611 kr pga utrangering av fasad, 141 865 kr pga utrangering av fönster, 27 302 kr pga utrangering av tak. Därav tt till balanserat resultat föra: 35 786 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 055 224	1 774 309
Övriga rörelseintäkter	Not 2	95 027	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 150 251</b>	<b>1 774 309</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-640 543	-757 986
Övriga externa kostnader	Not 4	-154 034	-151 393
Personalkostnader	Not 5	-111 567	-102 424
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-579 842	-325 477
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-405 778	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 891 764</b>	<b>-1 337 280</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>258 487</b>	<b>437 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	680	920
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 806	-242 236
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 126</b>	<b>-241 316</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-360 639</b>	<b>195 713</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 19 917 584	11 029 089
Inventarier	Not 12 32 356	39 527
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	7 286 165
	<u>19 949 940</u>	<u>18 354 781</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>19 950 440</b>	<b>18 355 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 15 1 073 781	1 011 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 51 453	32 712
	<u>1 125 234</u>	<u>1 044 678</u>
Kassa och bank	40 651	26 599
Summa omsättningstillgångar	<b>1 165 885</b>	<b>1 071 277</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 116 325</b>	<b>19 426 557</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	854 004	854 004
Underhållsfond	<u>2 221 171</u>	<u>2 071 171</u>
	3 075 175	2 925 175
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 353	-55 066
Årets resultat	<u>-360 639</u>	<u>195 713</u>
	-369 992	140 647
Summa eget kapital	<b>2 705 183</b>	<b>3 065 822</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 8 377 969	8 896 542
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 790 448	7 157 000
Leverantörsskulder	51 116	84 536
Skatteskulder	0	11 113
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 125	1 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>190 484</u>	<u>210 020</u>
	10 033 173	7 464 193
Summa skulder	<b>18 411 142</b>	<b>16 360 735</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>21 116 325</b>	<b>19 426 557</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	-360 639	195 713
Avskrivningar	579 842	325 477
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	219 203	521 190
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 303	-32 735
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-65 568	-83 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	124 332	404 893
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 175 002	-5 096 346
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 175 002	-5 096 346
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 114 875	3 838 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 114 875	3 838 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>64 205</b>	<b>-852 953</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 019 478</b>	<b>1 872 431</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 083 683</b>	<b>1 019 478</b>

**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:	100 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	15-50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	0 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	10 243 885 kr
Förändring jämfört med föregående år	10 243 885 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företags 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
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 895 592	1 648 320
Hyror	25 700	13 100
Vattenintäkter	62 908	32 098
Internetavgift	69 432	79 728
Övriga intäkter	1 592	1 063
	<b>2 055 224</b>	<b>1 774 309</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	8 987	0
kostnadsfördelning samlingslokal	86 040	0
	<b>95 027</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	22 983	13 740
Reparationer	120 416	212 185
El	37 667	50 134
Vatten	172 542	172 144
Sophämtning	41 187	50 231
Övriga avgifter	80 547	139 223
Förvaltningsarvoden	82 185	91 586
Övriga driftskostnader	83 016	28 743
	<b>640 543</b>	<b>757 986</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	133 245	133 245
Medlemsavgifter	13 200	13 322
Övriga externa kostnader	7 589	4 826
	<b>154 034</b>	<b>151 393</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	59 000	57 500
Sammanträdesersättningar	20 000	20 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	11 484	7 740
Sociala kostnader	17 883	13 984
	<b>111 367</b>	<b>102 224</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>111 567</b>	<b>102 424</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	572 671	318 306
Inventarier	7 171	7 171
	<b>579 842</b>	<b>325 477</b>
<b>Not 7 Övriga rörelsekostnader</b>		
Reaförlust vid avyttring av icke finansiella anläggningstillgångar	405 778	0
	<b>405 778</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	447	20
Övriga ränteintäkter	233	900
	<b>680</b>	<b>920</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	570 701	189 168
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	407
Övriga finansiella kostnader	49 105	52 661
	<b>619 806</b>	<b>242 236</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-360 639</b>	<b>195 713</b>
Avsättning till underhållsfond	-150 000	-800 000
Disposition ur underhållsfond	0	0
Resultat efter underhållspåverkan	-510 639	-604 287

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 830 873	15 830 873
Årets investeringar	9 866 944	0
Årets utrangeringar	-965 860	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 731 957	15 830 873
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 640 792	-3 322 486
Nedskrivning Byggnad	-1 666 992	-1 666 992
Årets utrangeringar	-572 671	-318 306
Utgående avskrivningar	560 082	0
	-5 320 373	-5 307 784
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>19 411 584</b>	<b>10 523 089</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>506 000</b>	<b>506 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>19 917 584</b>	<b>11 029 089</b>
Taxeringsvärde för Kroksdal 1:279		
Byggnad - bostäder	12 816 000	12 816 000
Mark - bostäder	4 950 000	4 950 000
Taxeringsvärde totalt	17 766 000	17 766 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	18 554 000	16 173 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	78 219	78 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 219	78 219
Ingående avskrivningar	-38 692	-31 521
Årets avskrivningar	-7 171	-7 171
Utgående avskrivningar	-45 863	-38 692
<b>Bokfört värde</b>	<b>32 356</b>	<b>39 527</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Pågående nyanläggningar Renovering Tak, Fasad & Fönster	0	7 286 165
<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 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 043 033	992 880		
Skattefordringar		1 100	0		
Skattekonto		29 648	19 086		
		<b>1 073 781</b>	<b>1 011 966</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		51 453	12 627		
		<b>51 453</b>	<b>12 627</b>		
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32583660	3,89%	2024-11-12	3 271 323	66 000
SBAB	32583709	1,70%	2026-02-12	5 625 219	116 000
SBAB	32842747	4,09%	2028-05-19	2 943 750	75 000
SBAB	32836755	4,71%	2024-03-18	2 453 125	62 500
SBAB	32790941	4,79%	2024-10-17	3 875 000	100 000
				18 168 417	419 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till					419 500
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					9 370 948
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					9 790 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>8 377 969</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 070 917
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		285		1 140	
Arbetsgivaravgifter		840		384	
		<b>1 125</b>		<b>1 524</b>	
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		835		625	
Övriga upplupna kostnader		27 290		36 356	
Förutbetalda hyror och avgifter		162 359		173 039	
		<b>190 484</b>		<b>210 020</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Tjörn

Andrea Karin Ch Andersson

Frida Bråse

Henrik Wolfbrandt

Linda Björk

Marianne Skogersson

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

David Martinsson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kroksdal i Tjörn, org.nr. 716408-8614

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kroksdal i Tjörn 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisor 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 Kroksdal i Tjörn 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

David Martinsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MARIANNE SKOGERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:09:36



**FRIDA BRÅSE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 07:10:42



**ANDREA KARIN CH ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:58:36



**LINDA BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 18:59:48



**HENRIK WOLFBRANDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 19:44:12



**DAVID MARTINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:20:35



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:50:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**DAVID MARTINSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 14:23:44



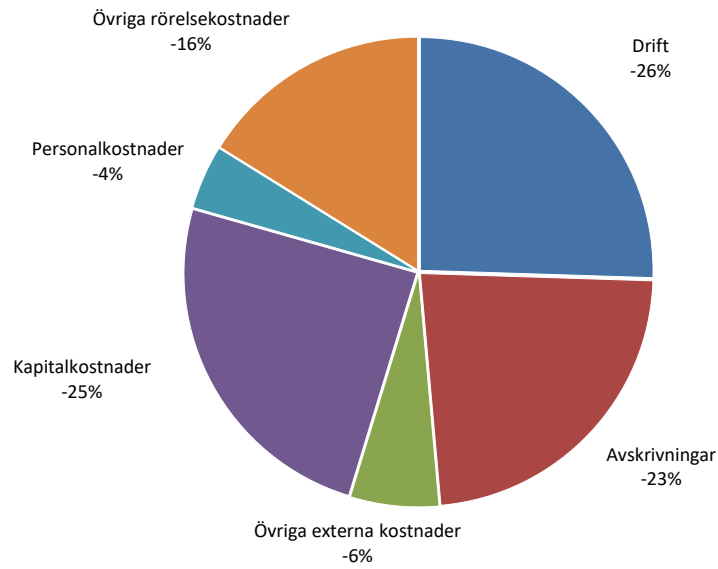
**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:51:31



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

