



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stenungsund kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 698
71	garageplatser	852
Totalt 166 objekt		9 550

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helene Nilsson	Ordförande	2024-05-25	
Helene Nilsson	Ledamot	2021-06-27	2024-05-25
Christoffer Pettersson	Ordförande	2020-06-25	2024-05-25
Tomas Ymsjö	Ledamot	2024-12-11	
Dan-Åke Carlsson	Ledamot	2020-06-25	2024-05-25
Jan-Olof Adlerberth	HSB-Ledamot	2024-12-02	
Anna Grenmarker	HSB-Ledamot	2023-02-11	2024-08-23
Joni Kukkola	Ledamot	2022-05-28	
Patrik Kristiansen	Ledamot	2018-08-27	2024-05-25
Christian Nilsson	Ledamot	2023-05-31	
Denise Persson	Ledamot	2023-05-31	2024-05-25
Rebecka Birgersson	Ledamot	2022-05-28	2024-05-25
Christoffer Pettersson	Ledamot	2018-08-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Nilsson, Joni Kukkola och Christian Nilsson.

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

Firman tecknas två i förening av Helene Nilsson, Joni Kukkola, Christoffer Pettersson och Christian Nilsson.

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

Valberedning har varit: Lara Fedda (sammankallande) och Karin Holmberg, valda av styrelsen på stämmans uppdrag. Vladimir Draganic valdes vid föreningsstämman men avgick då han även valdes till revisor.

Vicevärd har varit: Dan-Åke Carlsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-11. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Ärendet på extrastämman var att anta 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsförening (första beslutet av två) samt fyllnadsval av styrelseledamot.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 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 om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-14.

Under året har arbete pågått för att förbättra ventilation för att kunna slutföra obligatorisk ventilations kontroll (OVK) på gula och röda Kristinedal. Spiskåpor och slangar har byts ut. En helt ny takfläkt har tillkommit på huskroppen för Kristinedal 43-63 som tidigare bara hade en enda takfläkt för elva lägenheter.

Föreningen har haft en vattenläcka i ett badrum som orsakade fuktskador i taket för lägenheten under. Arbetet med detta tog lång tid.

En takrenovering och fönsterbyte fick göras på Kristinedal 70-74 då vatten trängt in från takkupor och skadat fönster. I samband med renoveringen trängde vatten in från takfönster vilket var påfrestande för de boende.

Förutom administrativ och teknisk förvaltning via HSB Göteborg har föreningen sedan hösten 2024 anlitat HSBs förvaltartjänst. Förvaltaren heter Anna Grenmarker.

En förstudie inför framtida stamrenovering har påbörjats samt planering för takrenovering.

Seviceavtal för garageportar och ett nytt avtal för snöröjning har tecknats. Avgift för gästparkering har införts.

Radonmätning av alla lägenheter påbörjades i november efter ett föreläggande från Stenungsunds kommun.

Arbete för att anta de nya normalstadgarna har pågått under året och en extra föreningsstämma hölls i december för stadgeändringen som slutgiltigt antas på ordinarie föreningsstämma 2025.

Delar av styrelsen deltog under hösten på ett samverkansmöte med andra brf:er i området. Dessa årliga möten upplevs som mycket givande då erfarenheter delas.

Föreningen har under året haft två städdagar, vår och höst, samt två medlemsmöten.

Fritidskommittéen har bjudit in till pub- och grillkvällar samt anordnat med föreningens traditionella och omtyckta kräftskiva.

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

Årtal	Åtgärd
1989/1990	Utbyggnad av föreningslokalen.

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

- Se över lekplatsen på "lilla gården"
- Takrenovering
- Planering stamrenovering
- Laddstolpar utomhus
- Anpassning av soprum inför nya sopsorterings regler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.



Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 132 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	253	251	216	219	264
Skuldsättning, kr/kvm	1 625	1 667	1 875	1 939	2 011
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 784	1 830	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	152	147	164	147	139
Årsavgifter, kr/kvm	790	712	648	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	786	729	698	690	687
Nettoomsättning, tkr	7 490	6 836	6 051	5 952	5 960
Resultat efter finansiella poster, tkr	733	-566	106	1 197	-3 061
Soliditet, %	21	17	19	19	14

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal för 2023 och 2024 som beräknas med föreningens totala yta.

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 425 500	0	0	2 425 500
Underhållsfond, kr	1 635 972	0	1 627 315	3 263 287
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 061 472</b>	<b>0</b>	<b>1 627 315</b>	<b>5 688 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	341 077	-565 626	-1 627 315	-1 851 865
Årets resultat, kr	-565 626	565 626	732 664	732 664
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-224 549</b>	<b>0</b>	<b>-894 651</b>	<b>-1 119 201</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 836 923</b>	<b>0</b>	<b>732 664</b>	<b>4 569 586</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 172 685 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	-224 550
Årets resultat, kr	732 664
Reservation till underhållsfond, kr	-2 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 172 685
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 119 201</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 119 201</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	7 489 537	6 836 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 478	129 642
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 502 015</b>	<b>6 965 886</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-5 276 509	-6 136 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 884	-140 049
Personalkostnader	Not 6	-325 337	-340 940
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-512 325	-472 769
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-6 322 054</b>	<b>-7 090 405</b>

**Rörelseresultat**

	<b>1 179 961</b>	<b>-124 519</b>
--	------------------	-----------------

**Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 874	3 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-449 171	-444 179
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-447 297</b>	<b>-441 106</b>

**Resultat efter finansiella poster**

	<b>732 664</b>	<b>-565 626</b>
--	----------------	-----------------

**Resultat före skatt**

	<b>732 664</b>	<b>-565 626</b>
--	----------------	-----------------

**Årets resultat**

	<b>732 664</b>	<b>-565 626</b>
--	----------------	-----------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	19 041 435	19 514 204
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	21 976	61 532
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>19 063 411</b>	<b>19 575 736</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>19 063 911</b>	<b>19 576 236</b>

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 113	6 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 924 703	2 282 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		436 429	349 701
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 368 245</b>	<b>2 638 995</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	23 380	15 457
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>23 380</b>	<b>15 457</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 391 625</b>	<b>2 654 452</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>21 455 536</b>	<b>22 230 688</b>



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 425 500	2 425 500
Fond för yttre underhåll	3 263 287	1 635 972
Summa Bundet eget kapital	5 688 787	4 061 472

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 851 865	341 077
Årets resultat	732 664	-565 626
Summa Ansamlad förlust	-1 119 200	-224 550

Summa Eget kapital

4 569 586 3 836 922

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 819 500	7 819 500
Summa Långfristiga skulder		7 819 500	7 819 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 697 512	8 097 512
Leverantörsskulder		371 587	1 467 943
Skatteskulder		48 311	35 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	37 537	52 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	911 502	921 254
Summa Kortfristiga skulder		9 066 449	10 574 266

Summa Skulder

16 885 949 18 393 766

Summa Eget kapital och skulder

21 455 536 22 230 688



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 179 961	-124 520
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	512 325	472 769
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>512 325</b>	<b>472 769</b>
Erhållen ränta	1 874	3 073
Erlagd ränta	-458 247	-426 368
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 235 913</b>	<b>-75 046</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-86 562	247 178
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 098 740	84 534
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-1 185 303</b>	<b>331 711</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 610</b>	<b>256 665</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	364 540
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>364 540</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-392 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400 000</b>	<b>-392 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-349 390</b>	<b>228 705</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 198 369</b>	<b>1 969 664</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 848 979</b>	<b>2 198 369</b>



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av 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).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	87 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Övrigt**

Föreningen har haft en deltidsanställd vicevärd under året.

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 815 772	6 195 996
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	51 600	51 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	534 483	534 600
	Hyror förbrukningsbaserad	38 754	16 943
	Hyror övrigt	4 900	0
	Övriga primära intäkter	44 028	37 105
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>7 489 537</b>	<b>6 836 244</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>7 489 537</b>	<b>6 836 244</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	63 900
	Övriga sekundära intäkter	12 478	65 742
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>12 478</b>	<b>129 642</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-397 023	-437 810
	Snö och halk-bekämpning	-244 367	-219 476
	Reparationer	-462 231	-175 217
	Planerat underhåll	-1 172 685	-2 491 539
	El	-216 105	-182 624
	Uppvärmning	-807 293	-792 297
	Vatten	-425 421	-432 641
	Sophämtning	-171 449	-175 869
	Fastighetsförsäkring	-172 576	-153 491
	Kabel-TV och bredband	-257 010	-253 976
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-579 655	-565 713
	Förvaltningsavtalskostnader	-370 694	-255 995
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 276 509</b>	<b>-6 136 647</b>



Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-556	0
	Administrationskostnader	-33 573	-15 665
	Extern revision	-13 500	-12 250
	Konsultkostnader	-86 844	-36 082
	Medlemsavgifter	-37 500	-37 500
	Föreningsverksamhet	-32 210	-28 757
	Övriga förvaltningskostnader	-3 700	-9 795
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-207 884</b>	<b>-140 049</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-105 001	-105 000
	Revisionsarvode	-8 500	-8 500
	Övriga arvoden	-81 225	-40 777
	Löner och övriga ersättningar	-105 000	-105 000
	Sociala avgifter	-24 111	-81 663
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-325 337</b>	<b>-340 940</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-436 315	-436 315
	Avskrivning på markanläggning	-36 454	-36 454
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 556	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-512 325</b>	<b>-472 769</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-446 865	-442 443
	Övriga räntekostnader	-2 306	-1 736
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-449 171</b>	<b>-444 179</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 723 619	32 723 619
	Ingående anskaffningsvärde mark	254 943	254 943
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	364 540	0
	Årets investeringar	0	364 540
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>33 343 102</b>	<b>33 343 102</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 828 898	-13 356 129
	Årets avskrivningar	-472 769	-472 769
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-14 301 667</b>	<b>-13 828 898</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>19 041 435</b>	<b>19 514 204</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	68 234 000	70 592 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 194 000	1 194 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 733 000	35 091 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 022 000	1 022 000
	<i>Summa</i>	<b>111 183 000</b>	<b>107 899 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 379 500	28 379 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>28 379 500</b>	<b>28 379 500</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	316 474	316 474
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>316 474</b>	<b>316 474</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-254 943	-254 943
	Årets avskrivningar	-39 556	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-294 499</b>	<b>-254 943</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>21 976</b>	<b>61 532</b>
	Dubbel avskrivning på inventarier 2024 då det missades 2023.		
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	729 080
	Omklassificering till byggnad	0	-729 080
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Ingående värde andel i HSB

500

500

*Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav*

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 825 599

2 185 476

Skattekonto

99 104

97 505

*Summa Övriga fordringar*

1 924 703

2 282 981

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Kassa

2 794

2 564

Handelsbanken

20 586

12 893

*Summa Kassa och bank*

23 380

15 457

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,83%	2025-10-30	4 580 096	200 000
Stadshypotek	1,57%	2029-12-30	3 764 500	0
Stadshypotek	1,25%	2030-09-01	4 055 000	0
Stadshypotek	2,78%	2025-10-30	3 117 416	200 000
			<b>15 517 012</b>	<b>400 000</b>

Långfristig del

7 819 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

7 697 512

Kortfristig del

7 697 512

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

400 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 600 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

4 055 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,10%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter

5 268

22 581

Inre fond

21 242

23 283

Övriga kortfristiga skulder

11 027

6 312

*Summa Övriga skulder*

37 537

52 176

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	635 019	578 928
	Upplupna räntekostnader	34 607	43 683
	Övriga upplupna kostnader	241 876	298 643
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>911 502</b>	<b>921 254</b>

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



# Verifikat

Transaktion 09222115557545317871

## Dokument

6104 - Årsredovisning 2024 för signering  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2025-04-28 11:32:06 CEST (+0200) av Annika Hahne (AH)  
Färdigställt 2025-04-30 17:05:23 CEST (+0200)

## Initierare

Annika Hahne (AH)  
HSB - Parent Account  
annika.hahne@hsb.se

## Signerare

Helene Nilsson (HN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA HELENE NILSSON"  
Signerade 2025-04-28 12:10:52 CEST (+0200)

Christian Nilsson (CN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTIAN NILSSON"  
Signerade 2025-04-28 23:45:09 CEST (+0200)

Joni Kukkola (JK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joni Matias Kukkola"  
Signerade 2025-04-29 07:33:49 CEST (+0200)

Christoffer Pettersson (CP)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER PETTERSSON"  
Signerade 2025-04-28 22:18:49 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557545317871

Jan-Olof Adlerberth (JA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-OLOF ADLERBERTH"  
Signerade 2025-04-28 18:37:08 CEST (+0200)

Thomas Ymsjö (TY)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS YMSJÖ"  
Signerade 2025-04-28 11:50:39 CEST (+0200)

Vladimir Draganic (VD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VLADIMIR DRAGANIC"  
Signerade 2025-04-29 10:23:15 CEST (+0200)

Carina Westlund Myrén (CWM)  
Borevision i Sverige AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARINA WESTLUND MYRÉN"  
Signerade 2025-04-30 17:05:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545466539

## Dokument

Kristinedal Revisionsberättelse 20241231

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-29 12:40:25 CEST (+0200) av Annika  
Hahne (AH)*

*Färdigställt 2025-04-30 17:05:52 CEST (+0200)*

## Initierare

Annika Hahne (AH)

HSB - Parent Account

*annika.hahne@hsb.se*

+467215007

## Signerare

Carina Westlund Myrén (CWM)

Borevision i Sverige AB

*carina.westlund.myren@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARINA WESTLUND MYRÉN"*

*Signerade 2025-04-30 17:05:52 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse – föreningsvald revisor

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i HSB BRF Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 1 januari 2024 t.o.m. 31 december 2024.

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpats vid upprättande av årsredovisning.

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. Därmed är det centrala att årsredovisningen inte skall innehålla några väsentliga felaktigheter.

Jag har genomfört ett stickprov på några räkenskapshandlingar för att säkerställa att brister i redovisningen inte förekommer vilket jag gjort på ett noggrant sätt.

Årsredovisningen har upprättats på det sätt som följer av årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning.

Följande anmärkningar har jag som föreningsvald revisor:

## Anmärkningar årsredovisning:

- Under väsentliga händelser saknas information om att styrelsen anlitat Securitas för övervakning av gästparkering och felparkering. Se not 1.
- Under väsentliga händelser står det att under hösten 2024 har föreningen anlitat HSB:s förvaltartjänst och att förvaltaren heter Anna Grenmarker. Mycket bristfällig information om den nya tjänsten där det saknas exakt datum när tjänsten träder i kraft samt kostnader för förening. Se not 2.

## Anmärkningar styrelsens förvaltning:

- I protokoll för styrelsemötet nr 13. (trots detta att det står i årsredovisningen att man haft 12 st. protokollförda styrelsemöten) står det att från och med 1/1 2025 kommer Kristinedalsnytt att skickas ut bara digitalt.  
Om någon vill ha pappersform får man säga till. Jag tycker det är fel sätt att hantera frågan. Man borde skicka Kristinedalsnytt i pappersform och erbjuda där att man väljer digitalform.  
Annars blir det många som inte får Kristinedalsnytt i fortsättningen och inte fattar vad det handlar om. Vi har många gamla i föreningen som inte använder digitala tjänster.
- Bristfälliga protokoll från styrelsemöten. Saknas beslut och datum när Anna Grenmarker slutar som styrelseledamot. Saknas beslut och datum när Tomas Ymsjö börjar som styrelseledamot.

Not 1.

Övervakning av gästparkering och felparkering.

Att avgiftsbelägga gästparkeringar är helt OK då de oftast missbrukas och inte används dagligen av alla medlemmar. Men det har visat sig att "felparkering" omfattar all mark inom föreningen.

Det har blivit så att 5 st. medlemmar inom föreningen (styrelsen) har beslutat hur föreningens mark skall nyttjas. Med andra ord 5 st. delägare av mark har fattat ett beslut som berör 95 st. delägare av mark.

Det är inget demokratiskt beslut Jag rekommenderar att styrelsen gör en enkät där alla delägare av mark tillfrågas om hur marken skall nyttjas.

Not 2.

Ny förvaltartjänst.

På föreningsstämma den 2024-05-22 sa styrelseordförande att styrelsen funderar på att anlita en extern förvaltare för det är mycket att göra p.g.a. att föreningen är så gammal.

Men 9 dagar innan har styrelsen redan fattat ett beslut att anlita en förvaltare via HSB och att Anna Grenmarker som var styrelseledamot då, kommer förmodligen att bli den nya förvaltaren. Kostnader var kända enligt protokollet.

Detta står i protokoll för styrelsemöte nr.6 från den 13-05-2025. Anna Grenmarker var närvarande som styrelseledamot då och det finns inga uppgifter om att hon lämnat rummet när styrelsen tog beslutet.

Detta är ett jäv enligt Lagen om ekonomiska föreningar 7 kap, paragraf 23.

Jag har själv pratat med styrelseordföranden efter mötet och sagt att man borde fråga alla medlemmar först om någon kan ta denna uppgift inom föreningen. Vi har tidigare haft medlemmar som har haft rollen som förvaltare.

Det är första gången i förenings historia att vi tar en extern förvaltare. Tjänsten kostar 225 000:kr/år samt att styrelsen senare la till en punkt i avtalet gällande egenkontroll för en kostnad för 23 750:kr/år.

Driftkostnader kommer därmed att öka för 248 750:kr/år för vår förening. Det är absolut en information som skall vara med i årsredovisning om man läser sista sidan i årsredovisningen i ordlista gällande förvaltningsberättelsen.

I det här fallet agerade inte styrelsen för medlemmarnas bästa intresse.

I övrigt gör Anna Grenmarker ett bra jobb som extern förvaltare men sättet att anlita henne är mycket tveksamt.

P.g.a. dåligt samarbete mellan styrelsen, föreningsvald revisor och bolagsrevisor blir denna revisionsberättelse en oren revisionsberättelse.

Min uppfattning är att styrelsen är i behov av kompetenshöjning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2025-04-27 Stenungsund

Vladimir Draganic

Föreningsvald revisor

BRF Kristinedal Stenungsund

Föreningsvald revisor:

\_\_\_\_\_

# Verifikat

Transaktion 09222115557545420018

## Dokument

Revisionsberättelse föreningsvald revisor för år 2024  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2025-04-29 08:14:20 CEST (+0200) av Annika  
Hahne (AH)*  
*Färdigställt 2025-04-29 10:26:59 CEST (+0200)*

## Initierare

Annika Hahne (AH)  
HSB - Parent Account  
*annika.hahne@hsb.se*  
+467215007

## Signerare

Vladimir Draganic (VD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"VLADIMIR DRAGANIC"*  
*Signerade 2025-04-29 10:26:59 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# **Styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelse från föreningsvald revisor Vladimir Draganic till ordinarie föreningsstämma HSB brf Kristinedal i Stenungsund 2025.**

## **Anmärkningar årsredovisning**

### **1. Avtal med Securitas för utfärdande av kontrollavgift av felparkerade bilar.**

*Avtal som rör löpande förvaltning ligger under styrelsens ansvar att besluta om (Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, 7 kap, 4§). Medlemmar har informerats i flera omgångar inför införandet. Problem med bilar som parkerar vid vändzoner har lyfts vid återkommande tillfällen. Då styrelsen inte ansåg att just denna punkt var en större väsentlig händelse togs ärendet inte upp i förvaltningsberättelsen.*

*Styrelsen menar även att föreningens förtroendevalda revisor är jävig i frågan och driver sina egna åsikter. Har man personliga åsikter och vill lyfta förslag på förändring kan motion till stämman lämnas, vilket är gjort.*

### **2. Förvaltartjänst**

*Det är inte av större vikt att exakt datum när förvaltare trädde i tjänst saknas i förvaltningsberättelse. Exakt datum för övriga händelser är inte utsatta. Likaså med kostnader. Det är inte brukligt att kostnader för händelser skrivs ut i berättelsen utan dessa kan ses i årsredovisning.*

*Den 29/4 2024 informerade styrelsen på ett medlemsmöte om planer på att anlita en förvaltare. Föreningens förtroendevalda revisor närvarade som medlem under mötet. Där presenterades orsak till att behov sågs samt kostnad. Beslutet fattades sedan på styrelsemöte 13/5 2024. Tidslinjen som revisor anger stämmer inte. Anna Grenmarker som då var HSB ledamot deltog inte vid beslutet. Tyvärr protokollfördes det inte rätt. Anna var dock mycket tydlig under hela diskussionen om förvaltare (som pågått i styrelsen ända sedan hösten 2023) att hon var jävig i frågan och inte kunde delta vid beslut.*

*Styrelsen har enligt Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar 7 kap 4§ ansvar för föreningens organisation och förvaltning. Revisorn har som uppdrag att granska föreningen, främst vad gäller föreningens ekonomiska läge och hur bostadsrättsföreningens styrelse sköter sitt uppdrag. Revisorn granskar den tekniska förvaltningen och kontrollerar att bostadsrättsföreningens byggnader och mark sköts på ett bra sätt.*

*Att granska och kontrollera innebär inte att applicera sina privata åsikter utan att se över att styrelsen utför sitt uppdrag inom ramen för de lagar och regler som finns att följa. Dessa lagar och regler är många och de ökar för varje år. Att styrelsen väljer att teckna ett förvaltaravtal strider inte på något sätt emot de lagar och regler en styrelse har att följa i sitt uppdrag att sköta byggnader och mark. Tvärtom är det en försäkran om att dessa lagar och regler efterlevs.*

*Revisor har inget mandat att bestämma hur föreningen förvaltas. Åsikter som framförs är personliga och ingår inte revisorsuppdraget. Detta har påtalats vid ett flertal tillfällen. Det är*

*högst anmärkningsvärt att en revisor försöker påverka hur styrelsen sköter sitt arbete. En jämförelse kan göras med att styrelsen anlitar HSB Göteborg för administrativ och teknisk förvaltning och tecknar avtal med diverse olika företag som utför tjänster för föreningen. Uppdraget hade inte varit möjligt om styrelsen ska fråga revisor eller alla medlemmar om åsikter inför alla beslut. Vid medlemsmötet 29/4 2024 var det bara nuvarande revisor som framförde negativa åsikter.*

## **Anmärkningar styrelsens förvaltning**

### **1. Kristinedalsnytt delas inte ut i postfack sedan 1/1 2025**

*Enligt Borevision räknas inte det konstituerande mötet in när antal styrelsemöten presenteras i årsredovisning. Det ingår dock i numrering av antal styrelsemöten vilket kan skapa förvirring. Styrelsen har haft 12 möten + det konstituerande mötet. Detta är inget nytt fenomen. Det var samma förfaringssätt när revisor var ordförande.*

*Styrelsen meddelade redan i januari 2024 att mitt HSB och epost kommer att börja användas för utskick. Det är inte försvarbart varken ur ett ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv att använda pappersutskick förutom när det gäller viktig information. Frågan är om utdelning i postfack är en effektiv väg för snabb och viktig information då post ofta ligger kvar länge i facken. Kristinedalsnytt finns att läsa i Kvartersgården. Enskilda medlemmar kan vända sig till styrelsen om det blir problem. Anslag sätts upp vid medlemsmöte, städdagar och dylikt vid soprummen. Att den föreningsvalda revisorn lyfter detta som kritik mot styrelsen är mycket anmärkningsvärt.*

### **2. Bristfälliga protokoll från styrelsemöten.**

*Förvaltaravtalet började 1/9 2024. Avtalet finns tillgängligt för revisor i mitt HSB. Tomas Ymsjö valdes som styrelseledamot på extra föreningsstämma 11/12 2024 enligt stämmoprotokoll. Även denna kritik är anmärkningsvärd.*

Styrelsen ser mycket allvarligt på att den föreningsvalda revisorn lämnar en oren revisionsberättelse. De flesta anmärkningar är dessutom inte relevanta i en revisionsberättelse.

En oren revisionsberättelse kan komma skada föreningen ekonomiskt på flera sätt. Det kan bli svårare att få lån både för förening och enskilda medlemmar. Det kan bli svårt att sälja bostadsrätter. Om revisor har anmärkning på styrelsens årsredovisning eller förvaltning finns möjlighet att lämna en revisions-promemoria som bara styrelsen får ta del av. Det är endast då grava fel har gjorts där styrelsen kan bli skadeståndsskyldig som en oren revisionsberättelse brukar lämnas.

Styrelsen för HSB brf Kristinedal i Stenungsund 20250501

Helene Nilsson  
Christoffer Pettersson  
Joni Kukkola  
Christian Nilsson  
Tomas Ymsjö  
Jan-Olof Adlerberth

# 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 står något i årsredovisningen.