



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 716408-6931 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkeby 1:30	1982-10-12	1984
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 832
1	förråd	7
54	p-platser	0
40	garageplatser	480
Totalt 167 objekt		6 319

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Niklasson	Ordförande	2015-07-28
Anna Grenmarker	Ledamot	2022-10-11
Henrik von Borstel	Ledamot	2022-05-30
Mattis Vainikainen	Ledamot	2024-02-07
Anna-Karin Vernberg	Ledamot	2024-05-16
Lili Kvistby	Ledamot	2022-04-22
Marcus Larsson	Suppleant	2024-02-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik von Borstel, Lili Kvistby och Mattis Vainikainen.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Kjell Siimon (sammankallande) och Carl Hammarsköld, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Göran Niklasson (yttre vicevärd) och Mattis Vainikainen (inre vicevärd).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-09. På stämman deltog 23 medlemmar, varav 20 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-06-16.

Föreningen har under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 262 225 kr för investeringen i laddboxar som skedde 2023.

Under året har följande investeringar, underhåll och reparationer gjorts:

- Byte av ca 10 st pannor
- Byte av bräddor på garagen där det var rötskador
- Lagning av rötskada på tvättstugans taknock, mm.
- OVK på alla lägenheter
- Besiktat lekplatsen

- Tagit bort staketen runt lekplatsen
- Tagit bort och satt upp ny gungställning
- Åtgärdat besikningspunkter på lekplatsen
- Satt upp en ny liten rutschkana

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2025:

Byte av lysarmaturer i förråden och garagen

Fylla på sand på lekplatsen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 96 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	292	260	318	346	438
Skuldsättning, kr/kvm	5 020	5 020	5 439	5 439	5 476
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 439	5 439	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	83	73	72	70	50
Årsavgifter, kr/kvm	885	823	784	784	784
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	853	788	791	802	794
Nettoomsättning, tkr	5 317	4 893	4 596	4 606	4 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	59	296	551	1 045
Soliditet, %	27	27	27	27	26

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. år 2023 räknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal 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.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 847 008	0	0	1 847 008
Underhållsfond, kr	7 204 326	0	-144 998	7 059 328
S:a bundet eget kapital, kr	9 051 334	0	-144 998	8 906 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 417 192	59 077	144 998	3 621 267
Årets resultat, kr	59 077	-59 077	18 647	18 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 476 269	0	163 645	3 639 914
S:a eget kapital, kr	12 527 603	0	18 647	12 546 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 444 998 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 476 269
Årets resultat, kr	18 647
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	444 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 639 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 639 914
------------------------------------	------------------

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	5 317 189	4 893 035
Övriga rörelseintäkter		73 843	84 300
Summa Rörelseintäkter		5 391 032	4 977 335

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 614 841	-1 801 669
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 740	-58 399
Personalkostnader	Not 5	-140 684	-150 331
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 381 675	-1 583 176
Summa Rörelsekostnader		-4 209 940	-3 593 574

Rörelseresultat

1 181 092 1 383 761

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	166 834	1 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 329 279	-1 326 392
Summa Finansiella poster		-1 162 444	-1 324 683

Resultat efter finansiella poster

18 647 59 077

Resultat före skatt

18 647 59 077

Årets resultat

18 647 59 077

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	35 817 461	37 321 925
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	888 650	879 592
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 706 110	38 201 516
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		36 706 610	38 202 016

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 437	47
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 702 174	7 555 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	307 491	194 075
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 075 102	7 749 566
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	7 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		7 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	99 579	50 761
<i>Summa Kassa och bank</i>		99 579	50 761
Summa Omsättningstillgångar		9 174 681	7 800 327
Summa Tillgångar		45 881 291	46 002 344

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 847 008	1 847 008
Fond för yttre underhåll	7 059 328	7 204 326
Summa Bundet eget kapital	8 906 336	9 051 334
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 621 267	3 417 192
Årets resultat	18 647	59 077
Summa Fritt eget kapital	3 639 914	3 476 269
Summa Eget kapital	12 546 251	12 527 603

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 167 520 000	0
Summa Långfristiga skulder	7 520 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	24 201 720	31 721 720
Leverantörsskulder	93 671	241 886
Skatteskulder	47 132	34 505
Övriga kortfristiga skulder	Not 17830 555	786 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18641 963	690 190
Summa Kortfristiga skulder	25 815 041	33 474 741
Summa Skulder	33 335 041	33 474 741
Summa Eget kapital och skulder	45 881 291	46 002 345



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 181 092	1 383 761
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 381 675	1 583 176
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 381 675	1 583 176
Erhållen ränta	78 817	1 709
Erlagd ränta	-1 367 712	-1 274 204
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 273 872	1 694 441
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-91 605	-9 904
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-101 268	-438 112
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-192 873	-448 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 080 999	1 246 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	113 731	-986 597
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	113 731	-986 597
Årets kassaflöde	1 194 730	259 829
Likvida medel vid årets början	7 483 032	7 223 204
Likvida medel vid årets slut	8 677 762	7 483 032

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	27 120 483 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Övrigt

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	5 161 308	4 800 960
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 560	196 730
	Elintäkter laddboxar	74 607	22 711
	Hyror övrigt	2 400	2 396
	Övriga primära intäkter	16 100	1 900
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 460 975	5 024 697
	Hyresbortfall	-29 785	-17 660
	Avsatt till inre fond	-114 001	-114 002
	<i>Summa</i>	-143 786	-131 662
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 317 189	4 893 035
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-53 734	-72 675
	Snö och halk-bekämpning	-23 188	-22 438
	Reparationer	-378 538	-168 054
	Planerat underhåll	-444 998	0
	El	-184 625	-161 885
	Vatten	-340 646	-298 630
	Sophämtning	-141 770	-141 083
	Fastighetsförsäkring	-136 729	-120 775
	Kabel-TV och bredband	-177 123	-169 969
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-565 540	-478 784
	Förvaltningsavtalskostnader	-167 950	-167 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 614 841	-1 801 669
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-23 112	-9 775
	Extern revision	-13 500	-11 250
	Konsultkostnader	0	-5 000
	Medlemsavgifter	-30 600	-30 600
	Föreningsverksamhet	-3 343	0
	Övriga förvaltningskostnader	-2 186	-1 774
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 740	-58 399

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-51 500
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-53 050	-56 895
	Sociala avgifter	-33 634	-35 936
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 684	-150 331
Not 6	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	-1 227 239	-1 391 144
	Avskrivning på markanläggning	-15 000	-67 445
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-139 436	-124 587
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 381 675	-1 583 176
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	163 661	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 173	1 709
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	166 834	1 709
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	-1 326 163	-1 323 502
	Övriga räntekostnader	-3 116	-2 890
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 329 279	-1 326 392

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	54 324 318	54 086 468
	Ingående anskaffningsvärde mark	656 300	656 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	674 450	150 000
	Årets investeringar	0	762 300
	Årets försäljningar/utrangeringar	-262 225	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 392 843	55 655 068
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 333 143	-16 874 554
	Årets avskrivningar	-1 242 239	-1 458 589
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 575 382	-18 333 143
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 817 461	37 321 925
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 484 000	45 604 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	344 000	344 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	43 711 000	24 475 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	262 000	262 000
	<i>Summa</i>	93 801 000	70 685 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 610 000	38 610 000
	Varav i eget förvar	-2 000 000	-2 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 610 000	36 610 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 429 378	1 205 081
	Årets investeringar	148 494	224 297
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 577 872	1 429 378
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-549 786	-425 199
	Årets avskrivningar	-139 436	-124 587
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-689 222	-549 786
	<i>Utgående redovisat värde</i>	888 650	879 592
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 578 184

7 432 762

Övriga fordringar

123 990

122 683

Summa Övriga fordringar

1 702 174

7 555 445

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

88 017

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

219 474

194 075

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

307 491

194 075

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

7 000 000

0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

7 000 000

0

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa

341

491

Bankkonto Nordea

99 238

50 270

Summa Kassa och bank

99 579

50 761

Not 16	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>
Nordea Hypotek AB	3,0%	2025-03-28	7 339 320	0
Nordea Hypotek AB	3,49%	2025-04-15	9 022 400	0
Nordea Hypotek AB	3,49%	2025-04-15	7 840 000	0
Nordea Hypotek AB	2,75%	2026-08-19	7 520 000	0
			31 721 720	0

Långfristig del

7 520 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

24 201 720

Kortfristig del

24 201 720

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	2 040	1 200
	Källskatt	14 740	0
	Inre fond	812 592	784 058
	Övriga kortfristiga skulder	1 183	1 183
	<i>Summa Övriga skulder</i>	830 555	786 441
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	416 966	405 485
	Upplupna räntekostnader	139 364	177 797
	Övriga upplupna kostnader	85 633	106 908
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	641 963	690 190

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Kyrkebyn i Stenungsund för räkenskapsåret 2024 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 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Reino Ekeröth
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN NIKLASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 20:55:50



MATTIS VAINIKAINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 14:15:12



HENRIK VON BORSTEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:37:26



ANNA-KARIN VERNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 08:38:19



LILI KVISTBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:09:44



ANNA GRENMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:16:39



REINO EKEROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 22:51:11



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:56:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kyrkebyn i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

REINO EKEROTH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 22:52:28



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:56:28



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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