



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8698
Totalt 95 objekt		8698

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.
Christoffer Pettersson	Ordförande	2020-06-25	
Dan-Åke Karlsson	Ledamot	2020-06-25	
Stanko Ridl	Ledamot	2020-07-05	
Anna Grenmarker	Ledamot	2022-10-11	
Helene Nilsson	Ledamot	2021-06-27	
Lina Eriksson	Ledamot	2021-06-27	
Joni Kukkola	Ledamot	2022-05-28	
Patrik Kristiansen	Ledamot	2018-08-27	
Amanda Sandquist	Ledamot	2022-03-08	2022-10-10
Rebecka Birgersson	Ledamot	2022-05-28	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joni Kukkola, Stanko Ridl, Helene Nilsson och Lina Eriksson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan-Åke Karlsson, Lina Charlotta Eriksson, Christoffer Pettersson, Patrik Kristiansen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Christian Nilsson (sammankallande) samt Patrik Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 30 medlemmar varav 33 röstberättigade (3 st med fullmakter)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-27.

- 40 av totalt 71 garageplatser har försetts med laddbox. Övriga garageplatser har förberetts för installation av laddbox
- Förrådsdörrar har blivit utbytta för de förråd som tillhör lägenheter med udda nummer
- Alla soprumsdörrar (utom en som var i fint skick) har blivit utbytta
- Fläkten i fjärrvärmeundercentralen som var i behov av reparation ersattes av en ny fläkt med ventilationskanal in i den intilliggande garagelängan

- En lyktstolpe har tillkommit mellan Kristinedal 62 och 88.
- Komplettering av betongplattor vid fastighetsboxar
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och arbete med att åtgärda brister har påbörjats
- En balkongdörr på Kristinedal 22 har blivit utbytt
- En tvättmaskin har reparerats (Garantiärende)
- Staket vid femmorna har målats eller bytts ut
- Vattenutkastare på Kristinedal 86 har blivit utbytt
- Takkupor har bytts ut i både åtgärdande och förebyggande syfte på Kristinedal 36, 90, 92, 94, 96, 100, 102 och 104

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

Hängrännor och stuprör kommer att åtgärdas på behovsbasis efter besiktning.
Takkuporna kommer att bytas ut för att undvika framtida läckage.
Skadade slippers som vetter mot Kristinedalsvägen kommer att åtgärdas.
Belysningen i området kommer att kompletteras.
Takfläktar för ventilation kommer fortlöpande att åtgärdas i hela området.
Taksäkerheten kommer att åtgärdas där den brister och inte lever upp till modern standard.
Staket, träplank m.m. kommer att målas eller bytas ut där så krävs.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 131 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 132.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	216	219	264	251	297
Skuldsättning, kr/kvm	1 875	1 939	2 011	2 053	2 125
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	164	147	139	143	130
Driftskostnad, kr/kvm	417	415	360	381	329
Årsavgifter, kr/kvm	648	635	635	635	635
Totala intäkter, kr/kvm	698	690	687	692	691
Nettoomsättning, tkr	6 051	5 952	5 960	5 956	5 986
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	1 197	-3 061	-5 889	2 020
Soliditet, %	19	19	14	25	38

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	2 425 500	0	0	2 425 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 343 807	0	283 704	1 627 511
S:a bundet eget kapital, kr	3 769 307	0	283 704	4 053 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-669 505	1 196 913	-283 704	243 704
Årets resultat, kr	1 196 913	-1 196 913	105 834	105 834
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	527 408	0	-177 870	349 538
S:a eget kapital, kr	4 296 715	0	105 834	4 402 549

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 316 296 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	527 408
Årets resultat, kr	105 834
Reservation till underhållsfond, kr	-1 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 316 296
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	349 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	349 538

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 051 336	5 951 786
Övriga rörelseintäkter	Not 2	18 125	53 356
Summa rörelseintäkter		6 069 461	6 005 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 027 953	-3 043 349
Underhållskostnader	Not 4	-1 316 296	-256 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 417	-567 368
Personalkostnader	Not 6	-342 219	-260 479
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-456 093	-453 895
Summa rörelsekostnader		-5 737 979	-4 581 284
Rörelseresultat		331 482	1 423 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	297	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-225 946	-227 024
Summa finansiella poster		-225 649	-226 945
Årets resultat	Not 10	105 834	1 196 913

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 19 622 433 20 058 748

Inventarier

Not 12 61 532 70 320

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 729 080 0

20 413 045 20 129 068

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

20 413 545 20 129 568**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 6 355 7 502

Övriga fordringar

Not 16 2 343 489 2 046 365

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 323 081 325 950

2 672 925 2 379 817

Summa omsättningstillgångar

2 672 925 2 379 817**Summa tillgångar****23 086 470 22 509 385**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 425 500	2 425 500
Underhållsfond	1 627 511	1 343 807
	<u>4 053 011</u>	<u>3 769 307</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	243 704	-669 505
Årets resultat	105 834	1 196 913
	<u>349 538</u>	<u>527 408</u>
Summa eget kapital	4 402 549	4 296 715
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 11 016 916	12 714 596
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 292 596	4 147 416
Leverantörsskulder	402 952	310 451
Skatteskulder	143 472	84 014
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 27 588	27 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 1 800 396	928 605
	<u>7 667 004</u>	<u>5 498 074</u>
Summa skulder	18 683 920	18 212 670
Summa Eget kapital och skulder	23 086 470	22 509 385

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

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 24 142 811 kr (24 142 811 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en deltidsanställd vicevärd under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 632 848	5 522 616
Hyror	366 888	377 570
Övriga intäkter	51 600	51 600
	6 051 336	5 951 786
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	18 125	53 356
*Varav exceptionella intäkter tex större försäkringsersättning	15 877	31 826
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	507 536	380 869
Reparationer	266 235	579 609
El	286 851	197 270
Uppvärmning	799 650	780 809
Vatten	343 948	301 811
Sophämtning	173 391	156 410
Övriga avgifter	398 099	394 945
Förvaltningsarvoden	244 544	227 674
Övriga driftskostnader	7 699	23 953
	3 027 953	3 043 349
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	217 728	3 698
VVS	89 656	34 404
El och tele	44 531	17 646
Byggnad utvändigt	858 807	150 283
Markytor	43 000	50 162
Utrustning	62 574	0
	1 316 296	256 193
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	541 570	525 950
Medlemsavgifter	37 500	37 500
Övriga externa kostnader	16 347	3 918
	595 417	567 368
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	49 600
Sammanträdesersättningar	45 000	44 102
Revisorsarvode	8 500	8 500
Löner och andra ersättningar	100 365	32 860
Sociala kostnader	40 594	30 657
Kurser och konferenser	3 000	0
	247 459	165 719
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	85 800	85 800
Sociala kostnader	8 760	8 760
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	94 760	94 760
	342 219	260 479
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	436 315	436 315
Inventarier	19 778	17 580
	456 093	453 895
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	175	0
Övriga ränteintäkter	122	79
	297	79

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	225 851	227 024
	Övriga finansiella kostnader	95	0
		225 946	227 024
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	105 834	1 196 913
	Avsättning till underhållsfond	-1 600 000	-1 600 000
	Disposition ur underhållsfond	1 316 296	256 193
	Resultat efter underhållspåverkan	-177 870	-146 894

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	32 723 619	32 723 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 723 619	32 723 619
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 919 814	-12 483 499
Årets avskrivningar	-436 315	-436 315
Utgående avskrivningar	-13 356 129	-12 919 814
Bokfört värde byggnader	19 367 490	19 803 805
Bokfört värde mark	254 943	254 943
Bokfört värde byggnader och mark	19 622 433	20 058 748
Taxeringsvärde för Söbacken 4:1		
Byggnad - bostäder	70 592 000	67 992 000
Byggnad - lokaler	1 194 000	1 477 000
	71 786 000	69 469 000
Mark - bostäder	35 091 000	35 091 000
Mark - lokaler	1 022 000	1 226 000
	36 113 000	36 317 000
Taxeringsvärde totalt	107 899 000	105 786 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 379 500	28 379 500
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	305 485	217 585
Årets investeringar	10 990	87 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 475	305 485
Ingående avskrivningar	-235 165	-217 585
Årets avskrivningar	-19 778	-17 580
Utgående avskrivningar	-254 943	-235 165
Bokfört värde	61 532	70 320
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Laddanläggning med 40 platser, väntar bidrag från Naturvårdsverket	729 080	0
Bokfört värde	729 080	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	6 355	7 502
	6 355	7 502
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 969 664	1 854 437
Skattefordringar	182 270	0
Skattekonto	171 185	171 002
Övrigt	20 370	20 926
	2 343 489	2 046 365

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	323 081	308 866			
Upplupna intäkter	0	17 084			
	323 081	325 950			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	483989	1,19%	2023-01-30	4 972 596	170 000
Stadshypotek	612005	1,25%	2030-09-01	4 055 000	0
Stadshypotek	725905	1,57%	2029-12-30	3 764 500	200 000
Stadshypotek	809628	3,91%	2024-10-30	3 517 416	120 000
				16 309 512	490 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					490 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 802 596
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					5 292 596
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 016 916
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 859 512
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				3 575	3 575
Arbetsgivaravgifter				730	730
Inre fond				23 283	23 283
				27 588	27 588
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				25 872	2 513
Ovriga upplupna kostnader				1 224 540	420 542
Förutbetalda hyror och avgifter				549 985	505 550
				1 800 397	928 605

Stenungsund
Denna årsredovisning är digitalt signerad

Stanko Ridl	Anna Grenmarker	Christoffer Pettersson
Dan-Åke Karlsson	Helene Nilsson	Joni Kukkola
Lina Charlotta Eriksson	Patrik Kristiansen	Rebecka Birgersson

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

Thomas Nilsson	Fiola Rexhepi
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kristinedal i Stenungsund för räkenskapsåret 2022 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.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Nilsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kristinedal i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOFFER PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 09:16:07



REBECKA BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:34:01



JONI KUKKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 07:48:54



LINA CHARLOTTA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 17:30:10



HELENE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:01:53



STANKO RIDL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:04:33



DAN-ÅKE CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:07:10



PATRIK KRISTIANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 20:59:49



ANNA GRENMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:54:33



THOMAS NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:31:02



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:24:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kristinedal i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:32:14



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

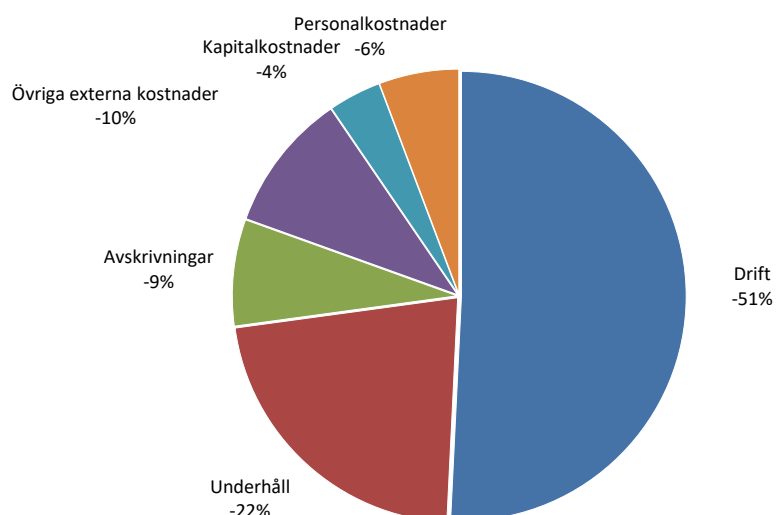
E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:24:16



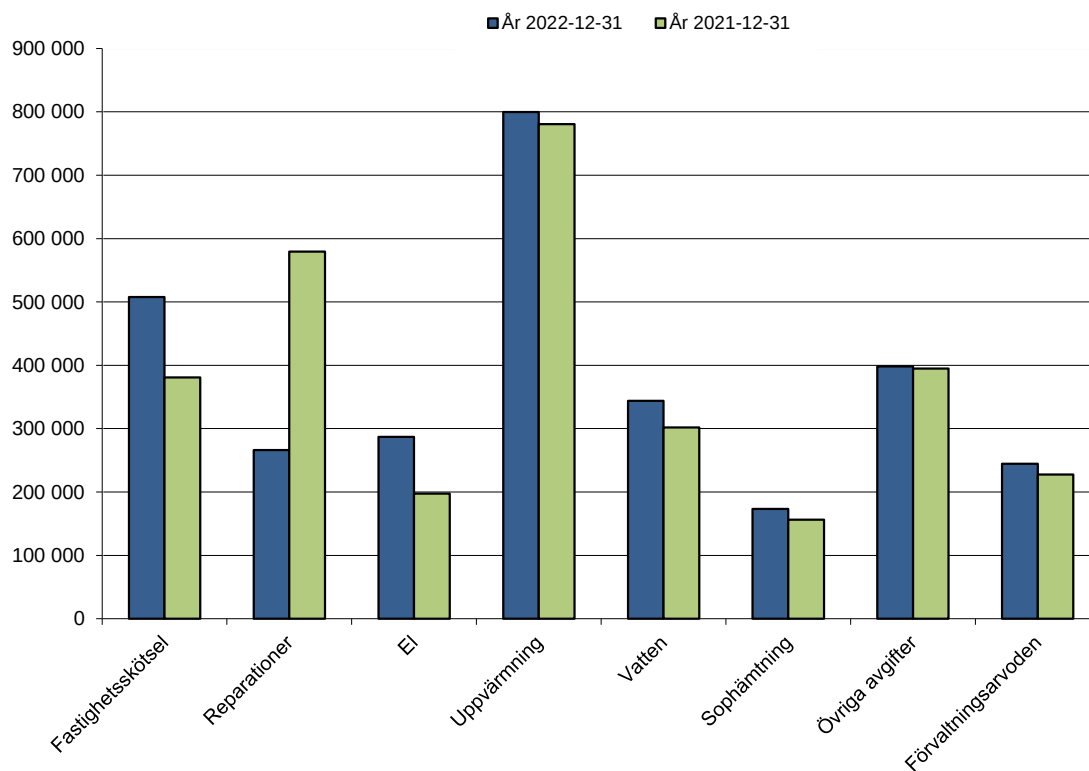
HSB – där möjligheterna bor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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