



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kinnahus i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna med säte i Mark org.nr. 765000-0511 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mark kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Muraren 1		1959
Muraren 2		1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 764
2	lokaler (hyresrätt)	270
16	garageplatser	313
Totalt 144 objekt		8 347

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 81 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Miroslav Mijatovic	Ordförande	2018-05-23
Erling Edvardsson	Ledamot	2015-05-12
Anna Williams	Ledamot	2025-07-08
Tony Ragnarsson	Ledamot utsedd av HSB MG	2021-07-14
Dzani Spasenoski	Vice ordförande, sekreterare	2015-05-12
Boján Gorjanac	Ledamot	2024-04-30
Mária Pajic	Ledamot	2018-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Miroslav Mijatovic, Dzani Spasenoski, Mária Pajic och Erling Edvardsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erling Edvardsson, Dzani Spasenoski och Miroslav Mijatovic.

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

Valberedning har varit: Ing-Marie Dahlström (sammankallande) samt Marcus Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-30, ärende som behandlades var: Röstning om inglasning av balkonger. På stämman deltog 85 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-12, ärende som behandlades var: Beslut att anta nya stadgar med anledning av balkongavgift beslut nr 1. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-01, ärende som behandlades var: Köp av mark från Marks kommun (Parkeringar samt mark utanför hus 10 och 12). På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +23% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Renovering övernattningsrum
2019	Renovering samlingslokal
2020	Ny dagvattenledning hus 8
2023	Byte reglercentral fjärrvärme
2023-2025	Takbyte på samtliga hus
2025	Byte inkommande kallvattenledning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Köp av mark och anläggning av parkeringsplatser
2026	Nya balkonger och inglasning av balkonger

I övrigt kommer underhåll ske efter behov.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	129	173	166	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 123	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 282	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	234	215	206	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	650	613	590	578	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 110	4 846	4 676	4 579	4 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	1 081	979	1 235	1 194
Soliditet, %	42	89	89	89	87

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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	203 285	0	0	203 285
Underhållsfond, kr	8 948 318	0	630 994	9 579 312
S:a bundet eget kapital, kr	9 151 603	0	630 994	9 782 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 568 120	1 081 240	-630 994	4 018 366
Årets resultat, kr	1 081 240	-1 081 240	244 693	244 693
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 649 360	0	-386 301	4 263 059
S:a eget kapital, kr	13 800 963	0	244 693	14 045 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 961 000 kr samt ianspråktagande skett med 330 006 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	4 649 360
Årets resultat, kr	244 693
Reservation till underhållsfond, kr	-961 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	330 006
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 263 059

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 263 059
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 109 767	4 846 386
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 109 767	4 846 386
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 376 073	-3 133 852
Underhåll enligt plan		-330 006	-216 655
Övriga externa kostnader	Not 4	-294 080	-264 453
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-188 824	-169 208
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-434 783	-149 016
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-69 258	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 693 023	-3 933 184
RÖRELSERESULTAT		416 743	913 202
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 136	168 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 185	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-172 050	168 038
ÅRETS RESULTAT		244 693	1 081 240

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 291 714	5 167 171
Pågående nyanläggningar	Not 9	15 206 636	5 922 832
Summa materiella anläggningstillgångar		31 498 350	11 090 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		31 498 950	11 090 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 662 925	1 978 053
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	44 018	29 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	392 819	395 380
Summa kortfristiga fordringar		2 099 762	2 402 628
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa		4 982	0
Bank		567	556
Summa kassa och bank		5 549	556
Summa omsättningstillgångar		2 105 311	4 403 184
SUMMA TILLGÅNGAR		33 604 261	15 493 787

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	203 285	203 285
Fond för yttre underhåll	9 579 312	8 948 318
<i>Summa bundet eget kapital</i>	9 782 597	9 151 603
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 018 366	3 568 120
Årets resultat	244 693	1 081 240
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 263 059	4 649 360
Summa eget kapital	14 045 656	13 800 963
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1317 718 598	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14528 418	537 993
Leverantörsskulder	491 089	491 847
Aktuell skatteskuld	Not 154 458	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 1684 638	74 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17731 403	588 460
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	19 558 605	1 692 824
Summa skulder	19 558 605	1 692 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 604 261	15 493 787

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	416 743	913 202
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	434 783	149 016
Utrangering	69 258	0
	920 784	1 062 218
Erhållen ränta	25 136	168 038
Erlagd ränta	-134 437	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	811 483	1 230 256
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 263	-48 315
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	84 429	79 084
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	883 649	1 261 026
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-20 912 383	-3 570 558
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-20 912 383	-3 570 558
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	17 718 598	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	17 718 598	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 310 135	-2 309 532
Likvida medel vid årets början	3 978 609	6 288 142
Likvida medel vid årets slut	1 668 474	3 978 609
	-2 310 135	-2 309 532

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 120 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	4 597 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker förgående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	5 046 180	4 760 556
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2
Hysesintäkt lokaler	14 400	14 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	54 108	53 865
Hysesintäkt övrigt	11 100	11 100
Avsatt till inre fond	-47 496	-47 496
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 258	5 550
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 861	30 280
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 356	18 133
	5 109 767	4 846 386

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-70 593	-125 743
El	-120 388	-134 719
Uppvärmning	-1 324 846	-1 260 404
Vatten	-504 468	-402 166
Renhållning	-243 872	-199 835
TV, bredband, iptelefoni	-50 212	-50 241
Förvaltningskostnader	-706 453	-629 571
Försäkringar	-138 606	-108 574
Fastighetsskatt	-181 580	-172 620
Övriga driftskostnader	-35 056	-49 980
	-3 376 073	-3 133 852

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-21 000	-16 200
Övriga förvaltningskostnader	-202 463	-193 140
Förbrukningsinventarier	-13 897	-11 813
Medlemsavgifter HSB	-56 721	-43 300
	-294 080	-264 453

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-91 400	-90 400
Vicevärdsarvode	-20 000	-20 000
Övriga arvoden	-37 038	-21 262
Övriga personalkostnader	-1 100	-1 100
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-36 786	-33 946
	-188 824	-169 208

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-434 783	-149 016
	-434 783	-149 016

Not 7 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-69 258	0
	-69 258	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 691 645	17 691 645
Årets försäljning, utrangering byggnad	-361 157	0
Årets investering byggnader	11 628 579	0
Ingående anskaffningsvärde mark	110 100	110 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 069 167	17 801 745

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-12 634 574	-12 485 558
Årets försäljning, utrangering byggnad	291 899	0
Årets avskrivningar byggnader	-434 778	-149 016
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 777 453	-12 634 574

Utgående redovisat värde

16 291 714 5 167 171

Redovisade värden byggnader

16 181 614 5 057 071

Redovisade värden mark

110 100 110 100

Fastighetsbeteckning: Muraren 1 m.fl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	44 000 000	16 400 000	60 400 000	57 400 000
Lokaler		0	38 000	38 000	42 000
		44 000 000	16 438 000	60 438 000	57 442 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	40 000 000	0
Summa ställda säkerheter	40 000 000	0

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 922 832	2 352 274
Årets Investering	9 283 804	3 570 558
Utgående värde pågående nyanläggningar	15 206 636	5 922 832

Pågående nyanläggningar avser

Nya balkonger inkl inglasning. Beräknad utgift uppgår till ca 45 000 000 kr och beräknas klart 2026.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	600	600
	600	600

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	43 451	22 363
Övrig skattefordran	0	4 502
Övriga kortfristiga fordringar	567	2 330
	44 018	29 195

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	392 819	395 380
	392 819	395 380

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Nästa års amortering	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Sjuhärad AB (Byggnadskredit)		3,35%	2026-05-27	17 718 598	0
				17 718 598	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år				17 718 598	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 718 598	
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,35%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					17 718 598
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	537 993	543 355
Avsättning	47 496	47 496
Uttag	-57 071	-52 858
	528 418	537 993

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 458	0
	4 458	0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	44 760	40 578
Arbetsgivaravgifter	36 496	33 946
Övriga kortfristiga skulder	3 382	0
	84 638	74 524

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	62 753	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	484 641	414 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 009	173 738
	731 403	588 460

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Kinna

Anna Williams

Boján Gorjanac

Dzani Spasenoski

Erling Edvardsson

Mária Pajic

Miroslav Mijatovic

Tony Ragnarsson

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

Henrik Pagard

Magnus Emilsson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna, org.nr. 765000-0511

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna för räkenskapsåret 2025 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Pagard
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Miroslav Mijatovic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:03:00



Erling Edvardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:48:56



Anna Williams

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:53:36



Dzani Spasenoski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 20:47:07



Tony Ragnarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:17:52



Boján Gorjanac

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:29:17



Mária Pajic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 13:14:26



Henrik Pagard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:40:00



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:07:19



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Henrik Pagard

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:13:02



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:07:07



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.