



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Kinnasten

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kinnasten i Kinna

Org nr 716409-8027

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Kinna.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1983 på fastigheten Skeden 1 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Svedjeliden 34-44 och 9-25 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	19 st	2	rok	1 254,0	m ²
		19 st	3	rok	1 748,0	m ²
		9 st	4	rok	922,5	m ²
		47 st			3 924,5	m ²
Garage	Hyresrätt	27 st				
		27 st				
Totalt		74 st			3 924,5	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning. Under året byte av balkong tak, takmålning garage och fasad tvätt och balkonger

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2023 planerar föreningen för renovering av parkering och installation av laddstolpar. Inom de närmsta åren kommer föreningen att utföra byte av taken, fönster och ev. solceller på tak. Vilket år det blir är ännu inte bestämt.

Åtgärderna ska finansieras med egna medel eller lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 763 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2023-01-01 med 2%. Styrelsen anser att avgifterna ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 459 894. Under året har föreningen amorterat 111 900 kr vilket ger en amorteringstakt på 85 år. Styrelsen har gjort en extra amortering på 2 125 540 kr.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 14 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 58 medlemmar. Under året har det tillkommit en medlem och vid slutet av året hade föreningen 58 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 8 lägenhetsöverlåtelse.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Per-Arne Andersson	ordförande
Fredrik Larsson	vice ordförande
Charlotta Malm	sekreterare
Tony Weiland	ledamot
My Högrell	ledamot
Lisa Danielsson	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Arne Andersson, Tony Weiland och My Högrell.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Andersson, My Högrell, Fredrik Larsson och Tony Weiland, två i förening.

Vicevärd har varit Kjell-Ove Berndtson.

Revisor har varit Kent Carlsson med Stefan Larsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 113	3 157	3 032	2 961	2 943
Res. efter finansiella poster, tkr	839	1 097	629	545	1 069
Soliditet	38%	30%	25%	20%	17%
Balansomslutning, tkr	16 423	17 856	16 838	18 380	17 955
Eget kapital, tkr	6 160	5 321	4 224	3 594	3 049
Taxeringsvärde, tkr	33 514	32 714	29 852	29 852	23 530
- varav byggnad, tkr	26 416	25 616	23 672	23 672	18 672
Underhållsfond tkr	3 286	2 841	2 167	1 872	1 685
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	763	737	729	722	726
Bankskuld kr/m ²	2 410	2 981	3 018	3 564	3 621
Belåningsgrad	28%	36%	39%	47%	60%
Räntekostnader kr/m ²	41	36	37	41	35

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 985	0	2 841 450	451 275	1 097 412
Resultatdisp enl. stämmobeslut -20				<u>1 097 412</u>	-1 097 412
				1 548 687	
Reservering till yttre underhåll-21			763 000	-763 000	
Ianspråk från yttre underhåll-21			-318 495	318 495	
Årets resultat					839 320
Belopp vid årets slut	930 985	0	3 285 955	1 104 182	839 320

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 104 182
Årets resultat	<u>839 320</u>
Till stämmans förfogande	1 943 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 943 502</u>
	1 943 502

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 285 955 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	<u>3 113 386</u>	<u>3 157 395</u>
Summa rörelsens intäkter		3 113 386	3 157 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 404 990	-1 448 261
Periodiskt underhåll		-318 495	-34 580
Övriga externa kostnader	Not 3	-30 875	-29 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 985	-95 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-287 407</u>	<u>-314 352</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 123 752	-1 922 472
Rörelseresultat		989 634	1 234 923
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 276	3 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-159 590</u>	<u>-140 704</u>
Summa finansiella poster		-150 314	-137 512
Resultat efter finansiella poster		839 320	1 097 412
Årets resultat		839 320	1 097 412
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		839 320	1 097 412
Reservering till fond för yttre underhåll		-763 000	-709 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		318 495	34 580
Resultat efter fondförändring		394 815	422 992

Balansräkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 6	11 515 964	11 433 100
Mark		1 136 000	1 136 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	<u>81 058</u>	<u>50 145</u>
		12 733 022	12 619 245
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 733 522	12 619 745
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	126 812
Avräkningskonto HSB Göta		2 280 983	3 708 351
Övriga fordringar	Not 9	22 048	23 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>277 152</u>	<u>265 297</u>
		2 580 183	4 124 054
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	208 348	211 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>902 328</u>	<u>900 588</u>
		902 328	900 588
Summa omsättningstillgångar		3 690 859	5 236 185
Summa tillgångar		16 424 381	17 855 930

Balansräkning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	930 985	930 985
Fond för yttre underhåll	3 285 955	2 841 450
	<u>4 216 940</u>	<u>3 772 435</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 104 182	451 275
Årets resultat	839 320	1 097 412
	<u>1 943 502</u>	<u>1 548 687</u>
Summa eget kapital	6 160 442	5 321 122
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 503 468</u>	<u>6 917 926</u>
	2 503 468	6 917 926
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 6 956 426	4 779 408
Leverantörsskulder	155 246	224 556
Skatteskulder	41 932	23 845
Fond för inre underhåll	169 026	181 391
Övriga skulder	Not 13 39 064	37 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>398 777</u>	<u>369 848</u>
	7 760 471	5 616 883
Summa skulder	10 263 939	12 534 809
Summa eget kapital och skulder	16 424 381	17 855 930

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8 874 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 837 805 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
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.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 993 040	2 891 688
Hyror	96 170	95 580
Övriga intäkter	24 766	170 127
Bruttoomsättning	<u>3 113 976</u>	<u>3 157 395</u>
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	211 564	217 168
Reparationer	32 798	87 725
El	42 859	46 731
Uppvärmning	419 916	428 157
Vatten	200 134	201 363
Sophämtning	60 725	70 424
Kabel-TV, internet	104 626	104 295
Övriga avgifter	57 323	56 167
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	115 861	113 627
Förvaltningsarvoden	105 090	102 774
Övriga driftskostnader	54 094	19 829
	<u>1 404 990</u>	<u>1 448 261</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 275	10 350
Medlemsavgifter	19 600	19 600
	<u>30 875</u>	<u>29 950</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 300	37 800
Vicevärdsarvode	24 150	41 475
Revisorsarvode	0	2 000
Sociala kostnader	13 535	14 054
	<u>81 985</u>	<u>95 329</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	287 407	314 352
	<u>287 407</u>	<u>314 352</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 232 521	17 232 521			
Årets investeringar	370 271	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 602 792	17 232 521			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 799 421	-5 485 069			
Årets avskrivningar	-287 407	-314 352			
Utgående avskrivningar	-6 086 828	-5 799 421			
Utgående bokfört värde	11 515 964	11 433 100			
Taxeringsvärde för Skeden 1					
Byggnad - bostäder	26 416 000	25 616 000			
	26 416 000	25 616 000			
Mark - bostäder	7 098 000	7 098 000			
	7 098 000	7 098 000			
Taxeringsvärde totalt	33 514 000	32 714 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	50 145	0			
Årets investering	401 184	50 145			
Omfört till byggnad	-370 271	0			
Utgående anskaffningsvärde	81 058	50 145			
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	21 218	21 195			
Övriga fordringar	830	2 399			
	22 048	23 594			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 897	265 297			
	275 897	265 297			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Nordea instit. Kortränta					200 000
					200 000
		2022-12-31	2021-12-31		
Värde Nordea Institutionell kortränta		208 348	211 641		

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Nordea Hypotek AB	39758280791	3,75%	2024-07-17	2 541 968	38 500
Stadshypotek AB	558557	1,20%	2023-01-30	6 917 926	73 400
				9 459 894	111 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 503 468
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					8 900 394
Kortfristig del av långfristig skuld					6 956 426
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					16 363 000
					16 363 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				21 135	23 782
Arbetsgivaravgifter				13 534	14 053
Övriga kortfristiga skulder				4 395	0
				39 064	37 835
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				25 453	14 235
Övriga upplupna kostnader				87 634	88 264
Förutbetalda hyror och avgifter				284 435	267 349
				397 522	369 848

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Charlotta Malm

Fredrik Larsson

Jan Karlsson

Tony Weiland

Lisa Danielsson

My Högrell

Per-Arne Andersson

Vår revisionsberättelse har 2023 - - avgivits beträffande denna årsredovisning

Kent Carlsson
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kinnasten i Kinna, org.nr. 716409-8027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinnasten i Kinna 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. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 identifierar.

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 Kinnasten i Kinna 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kinnasten i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ARNE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:39:28



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 19:58:54



FREDRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:18:50



MY HÖGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:29:04



TONY WEILAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 11:31:07



CHARLOTTA MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 15:30:25



LISA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:26:27



KENT CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:21:47



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:57:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Kinnasten i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 20:24:38



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 16:57:35



