



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna

Org nr 716409-8795

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01--2023-12-31.**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### 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 1988 på fastigheten Köpmannen 14 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fredenborgsgatan 1 och Lyckegränd 1 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	3 st	1 rok	184,5 m <sup>2</sup>
		10 st	2 rok	649,5 m <sup>2</sup>
		10 st	3 rok	764,0 m <sup>2</sup>
		9 st	4 rok	927,0 m <sup>2</sup>
		32 st		2 525,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	5 st		1 286,0 m <sup>2</sup>
	Garage	Hyresrätt	26 st	
Totalt		63 st		3 811,0 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhåll: OVK, montering av fågelavvisare takfot, inklädnad av ventilationsaggregat, service av ventilation samt årlig besiktning av hiss. I övrigt har underhåll gjorts i normal omfattning efter behov.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Under 2024 planeras inte för några större underhåll.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 546 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat om en höjning på 10% från och med 2024-01-01. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 864 231 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 21 år. 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 bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.  
TV-avtal med Tele2

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. Extrastämma hölls, med anledning av ett andra beslut för antagande av HSB:s normalstadgar 2023, 2023-10-03.

Föreningen hade vid årets slut 43 (fg år 44) 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsens sammansättning har under året varit:**

Camilla Karlsson	ordförande
Emil Svensson	vice ordförande
Kristina Johansson	sekreterare
Azra Sisic	ledamot
Gabriella Star	ledamot
Milenko Bogunovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Camilla Karlsson samt ledamot Kristina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Camilla Karlsson och Emil Svensson, två i förening.

Revisor har varit Rickard Jivsäter, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit styrelsen.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Camilla Karlsson.

Valberedning har varit styrelsen.

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	2 754	2 785	3 275	3 175	3 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	380	433	814	1 031	892
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	546				
Skuldsättning per kvm	3376				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5095				
Sparande per kvm	309				
Räntekänslighet	9,3				
Energikostnad per kvm	122				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50				

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 701 714	0	2 700 596	4 122 556	432 983
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				432 983	-432 983
				4 555 539	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			223 000	-223 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-167 142	167 142	
Årets resultat					380 424
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>4 701 714</b>	<b>0</b>	<b>2 756 454</b>	<b>4 499 681</b>	<b>380 424</b>

## Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	4 555 539
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-223 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	167 142
Årets resultat	380 424
	4 880 104

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	4 880 104
	4 880 104

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 756 454 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 753 656	2 785 260
Summa rörelsens intäkter		<u>2 753 656</u>	<u>2 785 260</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 151 112	-1 166 863
Periodiskt underhåll		-167 142	-161 616
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 224	-26 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-75 435	-69 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-630 243	-630 243
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 051 156</u>	<u>-2 054 573</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>702 500</b>	<b>730 687</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 430	3 527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 507	-301 231
Summa finansiella poster		<u>-322 077</u>	<u>-297 704</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>380 424</b>	<b>432 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>380 424</b>	<b>432 983</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		380 424	432 983
Reservering till fond för yttre underhåll		-223 000	-207 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		167 142	161 616
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>324 565</b>	<b>387 600</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	22 972 485	23 602 728
Mark		1 300 000	1 300 000
		24 272 485	24 902 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 272 985	24 903 228
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 230	1 358
Avräkningskonto HSB Göta		1 351 982	943 332
Övriga fordringar	Not 8	134 463	104 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	74 713	80 533
		1 567 388	1 129 487
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		2 765	2 765
		2 765	2 765
Summa omsättningstillgångar		1 570 153	1 132 253
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 843 139</b>	<b>26 035 481</b>

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 701 714	4 701 714
Fond för yttre underhåll	2 756 454	2 700 596
	<u>7 458 168</u>	<u>7 402 310</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 499 681	4 122 556
Årets resultat	380 424	432 983
	<u>4 880 104</u>	<u>4 555 539</u>
Summa eget kapital	12 338 272	11 957 849
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>0</u>	<u>10 300 000</u>
	0	10 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 12 864 231	3 100 000
Leverantörsskulder	117 576	124 522
Skatteskulder	1 187	0
Fond för inre underhåll	13 757	13 757
Övriga skulder	Not 11 67 468	59 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>440 647</u>	<u>479 644</u>
	13 504 866	3 777 632
Summa skulder	13 504 866	14 077 632
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>25 843 139</b>	<b>26 035 481</b>



	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	380 424	432 983
Avskrivningar	630 243	630 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 010 667</u>	<u>1 063 226</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 251	-18 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-36 997	-167 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>944 419</u>	<u>876 858</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-535 769	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-535 769</u>	<u>-3 100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>408 650</b>	<b>-2 223 142</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>946 097</b>	<b>3 169 239</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 354 747</b>	<b>946 097</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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	1,8

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 framåtriktat.

### 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 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
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 16 751 762 kr.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
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.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 377 852	1 502 937
Hyror	1 377 373	1 266 119
Övriga intäkter	27 426	17 754
Bruttoomsättning	2 782 651	2 786 810
Hyresbortfall	-28 995	-1 550
	<b>2 753 656</b>	<b>2 785 260</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	181 047	184 778
Reparationer	130 994	102 031
El	64 654	99 583
Uppvärmning	270 142	252 254
Vatten	128 500	116 617
Sophämtning	44 289	52 932
Kabel-TV, internet	15 282	14 696
Övriga avgifter	48 238	44 256
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 421	112 368
Förvaltningsarvoden	107 801	102 332
Övriga driftskostnader	46 744	85 015
	<b>1 151 112</b>	<b>1 166 863</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 524	10 750
Medlemsavgifter	15 700	15 700
	<b>27 224</b>	<b>26 450</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 400	50 000
Vicevärdsarvode	10 000	0
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	18 035	17 401
	75 435	69 401
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	630 243	630 243
	<b>630 243</b>	<b>630 243</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 403 165	34 403 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 403 165	34 403 165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 800 437	-10 170 194
Årets avskrivningar	-630 243	-630 243
Utgående avskrivningar	-11 430 680	-10 800 437
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 972 485</b>	<b>23 602 728</b>
Taxeringsvärde för Köpmannen 14		
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	23 200 000	23 200 000
Mark - bostäder	4 513 000	4 513 000
Mark - lokaler	1 176 000	1 176 000
	5 689 000	5 689 000
Taxeringsvärde totalt	28 889 000	28 889 000
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	1 053	1 053
Skattekonto	130 930	100 732
Övriga fordringar	2 480	2 480
	<b>134 463</b>	<b>104 265</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 713	80 533
	<b>74 713</b>	<b>80 533</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31			
<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>					
		Nästa års amort./konv.			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
Föreningssparb Sjuhä	9752492752	1,02%	2024-12-30	3 800 000	3 800 000
Swedbank Hypotek	2657763542	2,38%	2024-03-25	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek	852953918	4,46%	2024-03-25	2 564 231	2 564 231
				12 864 231	12 864 231
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 800 000
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>12 864 231</b>	<b>3 100 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 600 000kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				28 549 000	28 549 000
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				64 247	57 039
Övriga kortfristiga skulder				3 221	2 670
				<b>67 468</b>	<b>59 709</b>
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				38 634	75 944
Övriga upplupna kostnader				138 279	136 237
Förutbetalda hyror och avgifter				263 734	267 463
				<b>440 647</b>	<b>479 644</b>

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Kinna

Azra Susic

Camilla Karlsson

Emil Svensson

Gabriella Stark

Kristina Johansson

Milenko Bogunovic

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Rickard Jivsäter  
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna, org.nr. 716409-8795

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Rickard Jivsåter  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CAMILLA KARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 08:57:43



**KRISTINA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 11:57:20



**GABRIELLA STARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 12:19:02



**EMIL SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:49:34



**AZRA SISIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:00:27



**MILENKO BOGUNOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:18:09



**RICKARD JIVSÄTER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 21:35:42



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:17:09



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RICKARD JIVSÄTER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 21:34:25



**MAGNUS EMILSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:17:17



# 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.