



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna

Org. nr 716409-8225

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 1984 på fastigheten Skeden 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kristinebergsgatan 3, 5, 7, 9 och 11 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	26 st	4 rok	2 652,0 m ²
		26 st		2 652,0 m ²
P-platser	Hysesrätt	22 st		
Garage	Hysesrätt	14 st		
		36 st		
Totalt		62 st		2 652,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- OVK-besiktning samt åtgärdande av anmärkningar
- Byt ut källardörrar
- Sätt upp laddstolpar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ventilationsaggregatet bytas
- Målning av fasad, garage, förråd och Soprum

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10 % fr o m 2024-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd samt bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-08-24 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 39. (39) medlemmar varav 39 (39) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kenny Karlsson	ordförande
Olof Jonsson	Viceordförande
AnnCharlott Johansson	sekreterare
Patrik Holmström	ledamot
Paraskevi Papisika	ledamot
Fanny Bigersson	ledamot
Tony Ragnarsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fanny Bigersson, Olof Jonsson och Kenny Karlsson som ordförande

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kenny Karlsson, AnnCharlott Johansson, Paraskevi Papisika och Olof Jonsson, två i förening.

Vicevärd har varit Paraskevi Papisika.

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

Valberedning har varit Ebba Johansson och Ulla Karlsson.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utsågs av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 226	2 159	2 153	2 163	2 152
Resultat efter finansiella poster, tkr	129	-408	-408	-989	424
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	811	787	787	787	787
Skuldsättning per kvm	3 742				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 742				
Sparande per kvm	198				
Räntekänslighet, %	4,6				
Energikostnad per kvm	187				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97				

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	683 003	0	2 198 109	503 178	377 649
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				377 649	-377 649
				<u>880 827</u>	
Reservering till yttre underhåll -23			382 000	-382 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-115 992	115 992	
Årets resultat					187 423
Belopp vid årets slut	683 003	0	2 464 117	614 819	187 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	880 827
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-382 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	115 992
Årets resultat	187 423
	<u>802 242</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>802 242</u>
	802 242

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 464 117 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 226 242	2 158 536
Summa rörelsens intäkter		<u>2 226 242</u>	<u>2 158 536</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 056 545	-1 042 909
Periodiskt underhåll		-115 992	-23 395
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 300	-25 225
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-134 468	-116 699
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-337 127	-349 488
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 671 432</u>	<u>-1 557 716</u>
Rörelseresultat		554 810	600 820
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 366	1 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 753	-224 799
Summa finansiella poster		<u>-367 387</u>	<u>-223 172</u>
Resultat efter finansiella poster		187 423	377 649
Årets resultat		187 423	377 649
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		187 423	377 649
Reservering till fond för yttre underhåll		-382 000	-343 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		115 992	23 395
Resultat efter fondförändring		-78 585	58 044

			2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	12 261 468	12 251 378
Mark			799 000	799 000
Markanläggningar		Not 7	75 660	17 693
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	111 240
			<u>13 136 128</u>	<u>13 179 311</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			13 136 628	13 179 811
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			1 071 845	1 291 470
Övriga fordringar		Not 10	57 215	14 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	84 008	79 775
			<u>1 213 068</u>	<u>1 386 041</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			58 332	0
			<u>58 332</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar			1 271 400	1 386 041
Summa tillgångar			14 408 028	14 565 852

		2023-01-01	2022-01-01
Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		683 003	683 003
Fond för yttre underhåll		2 464 117	2 198 109
		<u>3 147 120</u>	<u>2 881 112</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		614 819	503 178
Årets resultat		187 423	377 649
		<u>802 242</u>	<u>880 827</u>
Summa eget kapital		3 949 362	3 761 939
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 778 540	882 000
		<u>9 778 540</u>	<u>882 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	145 700	9 246 840
Leverantörsskulder		119 034	204 294
Skatteskulder		61 058	133 779
Fond för inre underhåll		17 859	17 859
Övriga skulder	Not 13	60 795	42 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	275 681	277 132
		<u>680 126</u>	<u>9 921 913</u>
Summa skulder		10 458 666	10 803 913
Summa eget kapital och skulder		14 408 028	14 565 852

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	187 423	377 649
Avskrivningar	337 127	349 488
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>524 550</u>	<u>727 137</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 652	-8 793
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-140 646	204 970
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>337 251</u>	<u>923 313</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-227 200	-111 240
Investeringar i markanläggningar	-66 744	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-293 944</u>	<u>-111 240</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-204 600	-346 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-204 600</u>	<u>-346 000</u>
Årets kassaflöde	-161 293	466 073
Likvida medel vid årets början *)	1 291 470	825 397
Likvida medel vid årets slut *)	1 130 177	1 291 470

*) 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	2,0
Markanläggning	5,0

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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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 9 607 208 kr.		
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	2 150 124	2 087 640
Hyror	61 700	61 800
Övriga intäkter	14 518	9 096
Bruttoomsättning	<u>2 226 342</u>	<u>2 158 536</u>
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	78 590	82 362
Reparationer	13 384	27 389
El	25 528	28 334
Uppvärmning	292 140	282 470
Vatten	178 077	127 656
Sophämtning	61 894	81 801
Kabel-TV, internet	48 784	48 751
Övriga avgifter	49 149	41 613
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 560	196 560
Förvaltningsarvoden	83 670	80 706
Övriga driftskostnader	28 770	45 266
	<u>1 056 545</u>	<u>1 042 909</u>
Not 3		
Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 000	11 925
Medlemsavgifter	13 300	13 300
	<u>27 300</u>	<u>25 225</u>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 998	64 313
Vicevärdsarvode	7 742	0
Revisorsarvode	2 500	2 000
Löner och andra ersättningar	8 600	4 000
Sociala kostnader	29 228	24 186
	110 068	94 499
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	24 400	22 200
	24 400	22 200
Totalt	134 468	116 699
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	328 350	347 385
Markanläggningar	8 777	2 103
	337 127	349 488

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2102 1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 188 351	17 188 351
Årets investeringar	338 440	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 526 791</u>	<u>17 188 351</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 936 973	-4 589 588
Årets avskrivningar	-328 350	-347 385
Utgående avskrivningar	<u>-5 265 323</u>	<u>-4 936 973</u>
Utgående bokfört värde	12 261 468	12 251 378
Taxeringsvärde för Skeden 2		
Byggnad - bostäder	<u>17 966 000</u>	<u>17 966 000</u>
	17 966 000	17 966 000
Mark - bostäder	<u>8 242 000</u>	<u>8 242 000</u>
	8 242 000	8 242 000
Taxeringsvärde totalt	26 208 000	26 208 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	42 053	42 053
Årets investeringar	66 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 797</u>	<u>42 053</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 360	-22 257
Årets avskrivningar	-8 777	-2 103
Utgående avskrivningar	<u>-33 137</u>	<u>-24 360</u>
Bokfört värde	75 660	17 693
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	111 240	0
Årets investering	227 200	111 240
Omfört till byggnad	-338 440	0
Utgående anskaffningsvärde	0	111 240
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	55 116	12 697
Övriga fordringar	2 099	2 099
	<u>57 215</u>	<u>14 796</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>84 008</u>	<u>79 775</u>
	84 008	79 775

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort
Swedbank Hypotek	2955297342	4,30%	2025-04-25	3 955 420	63 200
Swedbank Hypotek	2955297383	4,05%	2026-04-25	5 055 420	0
Swedbank Hypotek	2856846908	2,62%	2025-10-24	913 400	82 500
				9 924 240	145 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 778 540
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 195 740
Kortfristig del av långfristig skuld				145 700	9 246 840
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till				145 700	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				13 116 000	13 116 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				31 567	22 473
Arbetsgivaravgifter				29 228	19 536
				60 795	42 009
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				38 583	52 702
Övriga upplupna kostnader				49 441	46 945
Förutbetalda hyror och avgifter				187 657	177 485
				275 681	277 132

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

AnnCharlott Johansson

Fanny Birgersson

Kenny Karlsson

Tony Ragnarsson

Olof Jonsson

Paraskevi Papisika

Patrik Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftMaria Rosén
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna, org.nr. 716409-8225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Hagen 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 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Hagen 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 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 revisionsssed 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 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Rosén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

KENNY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:22:18



ANNCHARLOTT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:01:33



FANNY BIRGERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:45:14



TONY RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:33:19



OLOF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:17:10



PATRIK HOLMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:21:13



PARASKEVI PAPASIKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:32:27



MARIA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:51:57



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:33:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MARIA ROSÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:40:35



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:33:53



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.