



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna

Org nr 765000-0511

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 byggdes år 1959 på fastigheter Muraren 1 och Muraren 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Muraregatan 8, 10, 12, 14 och 16.

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	21 st	1 rok	779,0 m <sup>2</sup>
		81 st	2 rok	4 939,0 m <sup>2</sup>
		18 st	3 rok	1 485,0 m <sup>2</sup>
		6 st	4 rok	561,0 m <sup>2</sup>
		126 st		7 764,0 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	2 st		556,0 m <sup>2</sup>
		16 st		
Garage	Hyresrätt	18 st		556,0 m <sup>2</sup>
Totalt		144 st		8 320,0 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört takbyte etapp 1 (hus 8). Påbörjat arbetet med takbyte etapp 2.
- Byte entrédörrar till källare.
- Reglercentral fjärrvärme
- Byte av tvättmaskin.
- Plantering häckar.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan. Under kommande åren planerar styrelsen att utföra följande underhåll:

Byte av stuprännor, OVK-besiktning, fortsätta arbetet med byte av tak. I övrigt ses fastigheten över och underhåll sker efter behov.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 4% fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har inga banklån då man löste samtliga 2018.

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

### Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

TV avtal med Tele 2.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-03 med anledning av beslut om nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 147 (fg år 148) 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 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

**Styrelsens sammansättning har under året varit:**

Miroslav Mijatovic	ordförande
Dzani Spasenovski	vice ordförande/sekreterare
Erling Edvardsson	ledamot
Bojan Gorjanac	ledamot
Mária Pajic	ledamot
Tony Ragnarsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Miroslav Mijatovic samt ledamöter Erling Edvardsson, Mária Pajic och Dzani Spasenovski.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Miroslav Mijatovic, Dzani Spasenovski och Erling Edvardsson, två i förening.

Vicevärd har varit Miroslav Mijatovic, Dzani Spasenovski, Erling Edvardsson och Mária Pajic.

Revisor har varit Sven-Olof Granath, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Miroslav Mijatovic med Erling Edvardsson som suppleant.

Valberedning har varit Ing-Marie Dahlström, sammankallande, och Ida Lindblom.

**Flerårsöversikt**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning, tkr	4 676	4 579	4 534	4 480	4 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	979	1 235	1 194	961	966
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	590	578	575	567	567
Skuldsättning per kvm	0				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0				
Sparande per kvm	167				
Räntekänslighet, %	0				
Energikostnad per kvm	207				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

\*) 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	203 285	0	7 825 634	2 476 787	1 234 481
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				1 234 841	-1 234 841
				<u>3 711 628</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			800 000	-800 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-260 662	260 662	
Årets resultat					979 176
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>203 285</b>	<b>0</b>	<b>8 364 972</b>	<b>3 172 289</b>	<b>979 176</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 711 628
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	260 662
Årets resultat	<u>979 176</u>
Till stämmans förfogande	4 151 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 151 466</u>
	4 151 466

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 364 972 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 676 478	4 578 855
Summa rörelsens intäkter		4 676 478	4 578 855
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 117 287	-3 012 094
Periodiskt underhåll		-260 662	-7 116
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 600	-56 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-200 147	-149 967
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-149 016	-140 661
Summa rörelsens kostnader		-3 784 711	-3 366 138
<b>Rörelseresultat</b>		<b>891 767</b>	<b>1 212 717</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 410	22 123
Summa finansiella poster		87 410	22 123
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>979 176</b>	<b>1 234 841</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>979 176</b>	<b>1 234 841</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		979 176	1 234 841
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-840 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		260 662	7 116
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>439 838</b>	<b>401 957</b>

Balansräkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	5 206 087	5 146 228
Mark		110 100	110 100
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	2 352 274	32 958
		7 668 461	5 289 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	600	600
		600	600
Summa anläggningstillgångar		7 669 061	5 289 886
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 288	32
Avräkningskonto HSB Göta		1 287 586	1 182 373
Övriga fordringar	Not 9	73 679	27 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 293	261 882
		1 663 846	1 472 205
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	5 000 000	6 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		556	546
		556	546
Summa omsättningstillgångar		6 664 402	7 972 751
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 333 463</b>	<b>13 262 637</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	203 285	203 285
Fond för yttre underhåll	8 364 972	7 825 634
	8 568 257	8 028 919
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 172 289	2 476 787
Årets resultat	979 176	1 234 841
	4 151 466	3 711 627
Summa eget kapital	12 719 723	11 740 547
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	411 670	356 019
Fond för inre underhåll	543 355	514 744
Övriga skulder	97 944	79 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	560 772	571 469
	1 613 740	1 522 090
Summa skulder	1 613 740	1 522 090
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 333 463</b>	<b>13 262 637</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	979 176	1 234 841
Avskrivningar	149 016	140 661
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 128 192	1 375 502
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 428	-8 105
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	91 650	-29 860
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 133 414	1 337 537
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 528 191	-32 958
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 528 191	-32 958
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 394 777</b>	<b>1 304 579</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>7 682 919</b>	<b>6 378 340</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>6 288 142</b>	<b>7 682 919</b>

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
<b>Intäktsredovisning</b>		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
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		0,8
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.		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Skulder</b>		
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.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
<b>Fastighetsavgift/Fastighetsskatt</b>		
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 4 596 850 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, inträffa 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	4 577 520	4 487 652
Hyror	74 598	72 968
Övriga intäkter	71 856	65 731
Bruttoomsättning	4 723 974	4 626 351
Avsatt till inre fond	-47 496	-47 496
	<b>4 676 478</b>	<b>4 578 855</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	564 042	554 714
Reparationer	51 141	72 813
El	135 896	127 626
Uppvärmning	1 128 396	1 060 566
Vatten	458 615	429 026
Sophämtning	202 024	192 374
Kabel-TV, internet	50 060	46 196
Övriga avgifter	100 227	100 560
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	172 620	172 620
Förvaltningsarvoden	187 812	181 152
Övriga driftskostnader	66 454	74 446
	<b>3 117 287</b>	<b>3 012 094</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	14 300	13 000
Medlemsavgifter	43 300	43 300
	<b>57 600</b>	<b>56 300</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	91 800	90 400
Vicevärdsarvode	15 000	13 350
Revisorsarvode	4 032	4 032
Löner och andra ersättningar	50 880	16 725
Sociala kostnader	33 935	25 460
	<b>195 647</b>	<b>149 967</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	4 500	0
	<b>4 500</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>	<b>200 147</b>	<b>149 967</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	149 016	140 661
	<b>149 016</b>	<b>140 661</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	2078				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 482 770	17 482 770			
Årets investeringar	208 875	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 691 645	17 482 770			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 336 542	-12 195 881			
Årets avskrivningar	-149 016	-140 661			
Utgående avskrivningar	-12 485 558	-12 336 542			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 206 087</b>	<b>5 146 228</b>			
Taxeringsvärde för Muraren 1 och Muraren 2					
Byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000			
Byggnad - lokaler	42 000	42 000			
	43 042 000	43 042 000			
Mark - bostäder	14 400 000	14 400 000			
	14 400 000	14 400 000			
Taxeringsvärde totalt	57 442 000	57 442 000			
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	32 958	0			
Årets investering	2 528 191	32 958			
Omfört till byggnad	-208 875	0			
Utgående anskaffningsvärde	2 352 274	32 958			
Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 5 700 000 kr och beräknas färdig 2024.					
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	600	600			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	4 502	4 502			
Skattekonto	64 952	18 180			
Övriga fordringar	4 225	5 236			
	73 679	27 918			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	5 000 000
<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt	50 509	38 159			
Arbetsgivaravgifter	33 934	25 459			
Övriga kortfristiga skulder	13 501	16 239			
	97 944	79 857			
<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Övriga upplupna kostnader	169 830	208 888			
Förutbetalda hyror och avgifter	390 942	362 581			
	560 772	571 469			

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Dzani Spasenovski

Erling Edvardsson

Miroslav Mijatovic

Mária Pajic

Bojan Gorjanac

Tony Ragnarsson

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

Sven Olof Granath  
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Sven-Olof Granath  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MIROSLAV MIJATOVIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:35:29



**ERLING EDVARDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:48:04



**DZANI SPASENOVSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:45:40



**TONY RAGNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:59:22



**MÁRIA PAJIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 15:38:38



**BOJÁN GORJANAC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:04:31



**SVEN OLOF GRANATH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:48:07



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:03:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SVEN OLOF GRANATH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:46:00



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:03:13



# 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.