



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Kinnasten i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kinnasten i Kinna

Org. nr 716409–8027

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- Målning av balkonger
- Laddstolpar
- Ombyggnad parkering
- Byte armaturer

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Inga större underhållsåtgärder under 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 2%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 5% fr o m 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av avskrivningar, investering, stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 304kr/kvm och ett negativt kassaflöde. Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 335 068 kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-21 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna 2023-09-28 kommer registreras under 2024.

Föreningen hade vid årets slut 59 (58) medlemmar varav 59 (58) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Charlotta Malm, Lisa Danielsson och Fredrik Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Tony Weiland.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit styrelsen.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 208	3 113	3 157	3 032	2 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8	839	1 097	629	545
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	778	763	737	729	722
Skuldsättning kr/kvm	2 382	3 349	3 492	3 109	3 220
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 382				
Sparande per kvm	304				
Räntekänslighet, %	3,1				
Energikostnad per kvm	172				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95				

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	930 985	0	3 285 955	1 104 182	839 320
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				839 320	-839 320
				<u>1 943 502</u>	
Reservering till yttre underhåll-23			838 000	-838 000	
Ianspråk från yttre underhåll-23			-856 580	856 580	
Årets resultat					-7 984
Belopp vid årets slut	930 985	0	3 267 375	1 962 082	-7 984

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 962 082
Årets resultat	- 7 984
Till stämmans förfogande	<u>1 954 098</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 954 098
	<u>1 954 098</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 267 375 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	3 208 270	3 113 386
Summa rörelsens intäkter		<u>3 208 270</u>	<u>3 113 386</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 590 961	-1 404 990
Periodiskt underhåll		-856 580	-318 495
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 400	-30 875
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-89 390	-81 985
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-343 052	-287 407
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 912 382</u>	<u>-2 123 752</u>
Rörelseresultat		295 888	989 634
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 109	9 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 981	-159 590
Summa finansiella poster		<u>-303 872</u>	<u>-150 314</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 984	839 320
Årets resultat		-7 984	839 320
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-7 984	839 320
Reservering till fond för yttre underhåll		-838 000	-763 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		856 580	318 495
Resultat efter fondförändring		10 596	394 815

Balansräkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 6	11 228 557	11 515 964
Mark		1 136 000	1 136 000
Markanläggningar	Not 7	500 801	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	81 058
		12 865 358	12 733 022
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 865 858	12 733 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 483	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 814 731	2 280 983
Övriga fordringar	Not 10	6 467	21 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	557 085	275 897
		2 382 766	2 578 098
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	218 372	208 348
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		918 368	903 158
		918 368	903 158
Summa omsättningstillgångar		3 519 506	3 689 604
Summa tillgångar		16 385 364	16 423 126

		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		930 985	930 985
Fond för yttre underhåll		3 267 375	3 285 955
		<u>4 198 360</u>	<u>4 216 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 962 082	1 104 182
Årets resultat		-7 984	839 320
		<u>1 954 098</u>	<u>1 943 502</u>
Summa eget kapital		6 152 458	6 160 442
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 771 126	2 503 468
		<u>6 771 126</u>	<u>2 503 468</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 576 868	6 956 426
Leverantörsskulder		183 496	155 246
Skatteskulder		21 934	41 932
Fond för inre underhåll		169 026	169 026
Övriga skulder	Not 14	4 394	39 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	506 062	397 522
		<u>3 461 780</u>	<u>7 759 216</u>
Summa skulder		10 232 906	10 262 684
Summa eget kapital och skulder		16 385 364	16 423 126

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-7 984	839 320
Avskrivningar	343 052	287 407
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>335 068</u>	<u>1 126 727</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-270 920	118 588
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	82 122	-34 685
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>146 270</u>	<u>1 210 630</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-401 184
Investeringar i markanläggningar	-476 218	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-476 218</u>	<u>-401 184</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-111 900	-2 237 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-111 900</u>	<u>-2 237 440</u>
Årets kassaflöde	-441 848	-1 427 994
Likvida medel vid årets början *)	3 392 488	4 820 483
Likvida medel vid årets slut *)	2 951 471	3 392 488

*) 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	1,6
Markanläggning	10,0

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 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 10 837 805 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	3 052 908	2 993 040
Hyrer	95 580	96 170
Övriga intäkter	59 782	24 766
Bruttoomsättning	3 208 270	3 113 976
Hyresbortfall	0	-590
	3 208 270	3 113 386
Not 2		
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	267 215	211 564
Reparationer	98 121	32 798
El	50 506	42 859
Uppvärmning	413 738	419 916
Vatten	211 140	200 134
Sophämtning	73 797	60 725
Kabel-TV, internet	104 228	104 626
Övriga avgifter	67 703	57 323
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	118 536	115 861
Förvaltningsarvoden	108 954	105 090
Övriga driftskostnader	76 845	54 094
	1 590 782	1 404 990

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 800	11 275
Medlemsavgifter	19 600	19 600
	32 400	30 875
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 700	44 300
Vicevärdsarvode	26 250	24 150
Revisorsarvode	2 000	0
Sociala kostnader	14 440	13 535
	89 390	81 985
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	287 407	287 407
Markanläggningar	55 645	0
	343 052	287 407

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	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 602 792	17 232 521
Årets investeringar	0	370 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 602 792</u>	<u>17 602 792</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 086 828	-5 799 421
Årets avskrivningar	-287 407	-287 407
Utgående avskrivningar	<u>-6 374 235</u>	<u>-6 086 828</u>
Utgående bokfört värde	11 228 557	11 515 964
Taxeringsvärde för Skeden 1		
Byggnad - bostäder	<u>26 416 000</u>	<u>26 416 000</u>
	26 416 000	26 416 000
Mark - bostäder	<u>7 098 000</u>	<u>7 098 000</u>
	7 098 000	7 098 000
Taxeringsvärde totalt	33 514 000	33 514 000
Not 7 Markanläggningar		
Årets investeringar	556 446	0
Årets avskrivningar	-55 645	0
Utgående avskrivningar	<u>500 801</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	500 801	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	81 058	50 145
Årets investering	-81 058	30 913
Omfört till byggnad	0	-370 271
Utgående anskaffningsvärde	0	81 058
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	5 637	21 218
Övriga fordringar	830	830
	<u>6 467</u>	<u>22 048</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>557 085</u>	<u>277 152</u>
	557 085	277 152

Noter						2023-01-01	2022-01-01
						2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Kortfristiga placeringar							
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp		
Nordea instit. Kortränta					200 000		
						200 000	
			2023-12-31	2022-12-31			
Värde Nordea Institutionell kortränta			218 372	208 348			
Not 13 Skulder till kreditinstitut							
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort		
Stadshypoteket	829831	4,03%	2026-01-03	6 844 526	73 400		
Nordea Hypotek AB	39758280791	3,75%	2024-07-17	2 503 468	38 500		
				9 347 994	111 900		
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						6 771 126	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						8 788 494	
Kortfristig del av långfristig skuld				2 576 868		6 956 426	
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till					111 900		
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut							
Uttagna pantbrev i fastighet				16 363 000		16 363 000	
Not 14 Övriga kortfristiga skulder							
Källskatt				0		21 135	
Arbetsgivaravgifter				0		13 534	
Övriga kortfristiga skulder				4 395		4 395	
				4 395		39 064	
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Upplupna räntekostnader				41 501		25 453	
Övriga upplupna kostnader				182 280		88 889	
Förutbetalda hyror och avgifter				282 281		284 435	
				506 062		398 777	

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Charlotta Malm

Fredrik Larsson

Jan Karlsson

Tony Weiland

Lisa Danielsson

My Högrell

Per-Arne Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftKent Carlsson
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kinnasten 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 Kinnasten 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kent Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER-ARNE ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:35:10



JAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:40:17



FREDRIK LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 16:30:07



MY HÖGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:34:59



TONY WEILAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 09:22:37



CHARLOTTA MALM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 11:48:22



LISA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:49:22



KENT CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 17:59:20



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 09:51:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KENT CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 17:49:13



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 09:52:11



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.