



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kinne I Lidköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kinne I Lidköping med säte i Lidköping org.nr. 769000-1073 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lidköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Thor 5	1943-02-22	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	872

Totalt 15 objekt **872**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 7 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Törner	Ordförande
Moa Hörling	Ledamot
Margareta Nyberg	Ledamot
Trine Stjernqvist	Ledamot
Håkan Rydén	Ledamot
Jannika Barker	Styrelsesuppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Törner, Margareta Nyberg, Trine Stjernqvist och suppleant Jannika Barker.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Trine Stjernqvist, Håkan Rydén, Andreas Törner och Moa Hörling.

Revisorer har varit: Erik Berggren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB. Markus Gustavsson är vald av föreningen som revisorsuppleant.

Valberedning har varit: Andreas Törner (sammankallande), Moa Hörling, Trine Stjernqvist samt Håkan Rydén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhåll- och investeringsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-18.

Utfört underhåll under 2023:

Två tvättmaskiner har bytts ut.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De kommande fem åren innehåller underhållsplanen åtgärder uppskattade till kostnader på totalt ca 400 000 kr. Dessa kommer att följas upp för att se om de ska genomföras inom femårsperioden eller flyttas framåt i tiden. Under år 2024 och 2025 planerar inte föreningen några underhållsåtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Husen färdigställdes år 1943 och 1996 genomfördes en omfattande renovering med bl a stambyte och takomläggning. Fönsterbyte genomfördes år 2008 och byte av ytterdörrar utfördes år 2007.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	290	254	254	265	203
Skuldsättning, kr/kvm	644	655	666	678	689
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	644	655	666	678	689
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	247	244	234	211	216
Årsavgifter, kr/kvm	870	836	823	807	783
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	99	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	876	837	832	808	783
Nettoomsättning, tkr	759	729	725	705	683
Resultat efter finansiella poster, tkr	89	109	45	119	64
Soliditet, %	75	74	72	71	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 775	0	0	21 775
Underhållsfond, kr	1 734 860	0	10 519	1 745 379
S:a bundet eget kapital, kr	1 756 635	0	10 519	1 767 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	146 781	109 302	-10 519	245 564
Årets resultat, kr	109 302	-109 302	88 686	88 686
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	256 083	0	78 167	334 250
S:a eget kapital, kr	2 012 718	0	88 686	2 101 404

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 481 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	256 083
Årets resultat, kr	88 686
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 481
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	334 250

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	334 250
------------------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	758 700	729 432
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 982	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		763 682	729 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-393 290	-384 045
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 481	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-80 455	-79 615
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-47 593	-37 046
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-108 528	-112 465
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-685 346	-613 171
RÖRELSERESULTAT		78 336	116 261
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 857	2 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 507	-9 673
SUMMA FINANSIELLA POSTER		10 350	-6 959
ÅRETS RESULTAT		88 686	109 302

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	88 686	109 302
Reservering till fond för yttre underhåll	-66 000	-66 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	55 481	0
Överföring till balanserat resultat	78 167	43 302

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 290 471	1 398 999
Summa materiella anläggningstillgångar		1 290 471	1 398 999
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 290 971	1 399 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		303 076	721 582
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	14 251	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	48 743	38 748
Summa kortfristiga fordringar		366 069	775 330
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 150 000	550 000
Summa kortfristiga placeringar		1 150 000	550 000
Summa omsättningstillgångar		1 516 069	1 325 330
SUMMA TILLGÅNGAR		2 807 040	2 724 829

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	21 775	21 775
Fond för yttre underhåll	1 745 379	1 734 860
Summa bundet eget kapital	1 767 154	1 756 635
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	245 564	146 781
Årets resultat	88 686	109 302
Summa fritt eget kapital	334 250	256 083
Summa eget kapital	2 101 404	2 012 719
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 551 412	561 320
Summa långfristiga skulder	551 412	561 320
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 908	9 908
Leverantörsskulder	63 404	57 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 14 243	6 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 66 669	76 494
Summa kortfristiga skulder	154 224	150 791
Summa skulder	705 636	712 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 807 040	2 724 829

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	78 336	116 261
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	108 528	112 465
	186 864	228 726
Erhållen ränta	19 857	2 714
Erlagd ränta	-9 507	-9 673
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	197 214	221 768
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 246	-3 750
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	3 433	-14 283
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	191 402	203 735
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-9 908	-9 908
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-9 908	-9 908
ÅRETS KASSAFLÖDE	181 494	193 827
Likvida medel vid årets början	1 271 582	1 077 755
Likvida medel vid årets slut	1 453 076	1 271 582
	181 494	193 827

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 90 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	758 580	729 372
Övriga primära intäkter och ersättningar	120	60
	758 700	729 432
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	4 982	0
	4 982	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-25 826	-418
El	-22 826	-33 446
Uppvärmning	-150 763	-140 788
Vatten	-41 379	-38 616
Renhållning	-15 759	-19 891
TV, bredband, iptelefoni	-40 276	-40 276
Serviceavtal	-1 125	-4 501
Förvaltningskostnader	-42 681	-59 302
Försäkringar	-26 787	-23 293
Fastighetsskatt	-23 835	-22 785
Övriga driftskostnader	-2 033	-729
	-393 290	-384 045
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-55 481	0
	-55 481	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 500	-11 787
Övriga förvaltningskostnader	-57 917	-55 166
Föreningsverksamhet	0	-885
Förbrukningsinventarier	0	-420
Medlemsavgifter HSB	-11 153	-10 713
Stämma och styrelse	-1 885	-644
	-80 455	-79 615
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-20 300	-19 300
Övriga arvoden	-17 000	-11 000
Revisionsarvode	-800	-800
Sociala avgifter	-9 493	-5 946
	-47 593	-37 046
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-67 215	-71 152
Markanläggningar	-41 313	-41 313
	-108 528	-112 465

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2055

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

2 709 144

2 709 144

Ingående anskaffningsvärde mark

12 690

12 690

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

826 263

826 263

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**3 548 097****3 548 097****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 612 028

-1 540 876

Årets avskrivningar byggnader

-67 215

-71 152

Ingående avskrivningar markanläggningar

-537 069

-495 756

Årets avskrivningar markanläggningar

-41 313

-41 313

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 257 626****-2 149 097****Utgående redovisat värde****1 290 471****1 398 999**

Redovisade värden byggnader

1 029 901

1 097 116

Redovisade värden mark

12 690

12 690

Redovisade värden markanläggningar

247 880

289 194

Fastighetsbeteckning:**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1956

7 400 000

3 706 000

11 106 000

11 106 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

1 848 000

1 848 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**1 848 000****1 848 000****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

500**500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

13 336

13 035

Övrig skattefordran

915

1 965

14 251**15 000****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 743

38 748

48 743**38 748****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****Räntesats****Konv.datum**

Placering HSB 3 mån

3,55%

2024-04-01

550 000

550 000

Placering HSB 3 mån

3,55%

2024-05-02

600 000

0

1 150 000**550 000**

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,68%	2026-12-01	561 320	9 908
				561 320	9 908
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					551 412
Nästa års amortering av långfristig skuld					9 908
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					9 908
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,68%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					39 632
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					511 780

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	4 845	4 185
Arbetsgivaravgifter	4 332	2 603
Övriga kortfristiga skulder	5 066	0
	14 243	6 788

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	1 572	1 599
Förutbetalda årsavgifter och hyror	54 597	59 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	15 655
	66 669	76 494

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Törner

.....
Håkan Rydén

.....
Trine Sjernqvist

.....
Margareta Nyberg

.....
Moa Hörling

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

.....
Erik Berggren

.....
Fiola Rexhepi

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kinne i Lidköping, org.nr. 769000-1073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinne i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kinne i Lidköping för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidköping

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Berggren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kinne i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS TÖRNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 20:07:19



TRINE STJERNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 18:46:43



MARGARETA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:53:14



MOA HÖRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:13:33



HÅKAN RYDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 15:02:21



ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:46:57



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:32:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kinne i Lidköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK BERGGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 11:48:22



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:31:54



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.