



ÅRSREDOVISNING 2024

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
2024-01-01--2024-12-31.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Takbyte etapp 1 hus 8 samt byte av entrédörrar till källare (2023)
- Byte reglercentral fjärrvärme (2023)
- Ny dagvattenledning hus 8 (2020)
- Renovering av samlingslokal (2019)
- Renovering av övernattningsrum (2017)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört takbyte etapp 2 hus 14 & 16
- OVK
- Byte av ställdon fjärrvärme.

Styrelsen har påbörjat undersökning av eventuell inglasning av balkonger och tagit fram kostnadsförslag, enligt stämmans önskemål.

I övrigt har föreningen utfört reparationer i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

Byte av tak hus 10 & 12. I övrigt ses fastigheten över och underhåll sker efter behov.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 4%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 6% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har inga banklån då man löste samtliga 2018 men kommer ta upp nya lån för sista etappen av takbyte under 2025.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

TV avtal med Tele 2.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 41 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 143 (fg år 147) 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 15 lägenhetsöverlåtelse 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 ledamot Bojan Gorjanac.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Anna Williams, 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 846	4 676	4 579	4 534	4 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 081	979	1 235	1 194	961
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	613	590	578	575	567
Skuldsättning per kvm	0	0			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0			
Sparande per kvm	174	167			
Räntekänslighet, %	0	0			
Energikostnad per kvm	216	207			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98	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	8 364 972	3 172 289	979 176
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				979 176	-979 176
				4 151 466	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			800 000	-800 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-216 655	216 655	
Årets resultat					1 081 240
Belopp vid årets slut	203 285	0	8 948 317	3 568 120	1 081 240

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 151 466
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	216 655
Årets resultat	1 081 240
Till stämmans förfogande	4 649 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 649 360
	4 649 360

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 948 317 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 846 386	4 676 478
Summa rörelsens intäkter		4 846 386	4 676 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 338 805	-3 117 287
Periodiskt underhåll		-216 655	-260 662
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 500	-57 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 208	-200 147
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-149 016	-149 016
Summa rörelsens kostnader		-3 933 184	-3 784 711
Rörelseresultat		913 202	891 767
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168 038	87 410
Summa finansiella poster		168 038	87 410
Resultat efter finansiella poster		1 081 240	979 176
Årets resultat		1 081 240	979 176
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		1 081 240	979 176
Reservering till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		216 655	260 662
Resultat efter fondförändring		497 895	439 838

		2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 6	5 057 071	5 206 087
Mark		110 100	110 100
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	5 922 832	2 352 274
		<u>11 090 003</u>	<u>7 668 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	600	600
		<u>600</u>	<u>600</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 090 603</u>	<u>7 669 061</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 288
Avräkningskonto HSB Göta		1 978 053	1 287 586
Övriga fordringar	Not 9	29 195	73 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		395 380	301 293
		<u>2 402 628</u>	<u>1 663 846</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		556	556
		<u>556</u>	<u>556</u>
Summa omsättningstillgångar		4 403 184	6 664 402
Summa tillgångar		15 493 787	14 333 463

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Balansräkning		
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	203 285	203 285
Fond för yttre underhåll	8 948 318	8 364 972
	<u>9 151 603</u>	<u>8 568 257</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 568 120	3 172 289
Årets resultat	1 081 240	979 176
	<u>4 649 360</u>	<u>4 151 466</u>
Summa eget kapital	13 800 963	12 719 723
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	491 847	411 670
Fond för inre underhåll	537 993	543 355
Övriga skulder	Not 11 74 524	97 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 588 460	560 772
	<u>1 692 824</u>	<u>1 613 740</u>
Summa skulder	1 692 824	1 613 740
Summa eget kapital och skulder	15 493 787	14 333 463

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 081 240	979 176
Avskrivningar	149 016	149 016
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 230 256	1 128 192
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 315	-86 428
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	79 084	91 650
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 261 026	1 133 414
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 570 558	-2 528 191
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 570 558	-2 528 191
Årets kassaflöde	-2 309 532	-1 394 777
Likvida medel vid årets början *)	6 288 142	7 682 919
Likvida medel vid årets slut *)	3 978 609	6 288 142

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	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.		
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 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

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 4 596 850 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

Övriga intäkter

Bruttoomsättning

Avgiftsbortfall

Hysesbortfall

Avsatt till inre fond

4 760 556

53 963

4 894 127

-2

-243

-47 496

4 846 386

4 577 520

71 856

4 723 974

0

0

-47 496

4 676 478

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård

Reparationer

El

Uppvärmning

Vatten

Sophämtning

Kabel-TV, internet

Övriga avgifter

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Förvaltningsarvoden

Övriga driftskostnader

629 571

125 743

134 719

1 260 404

402 166

199 835

50 241

108 574

172 620

193 140

61 793

3 338 805

564 042

51 141

135 896

1 128 396

458 615

202 024

50 060

100 227

172 620

187 812

66 454

3 117 287

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	16 200	14 300
	Medlemsavgifter	43 300	43 300
		59 500	57 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	90 400	91 800
	Vicevärdsarvode	20 000	15 000
	Revisorsarvode	2 500	4 032
	Löner och andra ersättningar	22 362	50 880
	Sociala kostnader	33 946	33 935
		169 208	195 647
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	4 500
		0	4 500
	Totalt	169 208	200 147
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	149 016	149 016
		149 016	149 016

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 691 645	17 482 770			
Årets investeringar	0	208 875			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 691 645	17 691 645			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 485 558	-12 336 542			
Årets avskrivningar	-149 016	-149 016			
Utgående avskrivningar	-12 634 574	-12 485 558			
Utgående bokfört värde	5 057 071	5 206 087			
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			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	2 352 274	32 958			
Årets investering	3 570 558	2 319 316			
Omfört till byggnad	0	-208 875			
Utgående anskaffningsvärde	5 922 832	2 352 274			
Pågående nyanläggning avser takbyte. Beräknad utgift uppgår till ca 11 000 000 kr och beräknas färdig 2025					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	600	600			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattefordran	4 502	4 502			
Skattekonto	22 363	64 952			
Övriga fordringar	2 330	4 225			
	29 195	73 679			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	2 000 000
					2 000 000
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	40 578	50 509			
Arbetsgivaravgifter	33 946	33 934			
Övriga kortfristiga skulder	0	13 501			
	74 524	97 944			
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader	173 738	169 830			
Förutbetalda hyror och avgifter	414 722	390 942			
	588 460	560 772			

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Miroslav MijatovicBoján GorjanacDzani Spasenovski

Erling EdvardssonMária PajicTony Ragnarsson

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

Anna Williams
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinnahus i Kinna för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Kinnahus i Kinna för räkenskapsåret 2024 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.

Kinna

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Williams
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-22 kl. 13:27:23



ERLING EDVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 08:35:19



DZANI SPASENOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-22 kl. 13:20:26



TONY RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:45:04



BOJÁN GORJANAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 20:57:46



MÁRIA PAJIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 17:16:48



ANNA WILLIAMS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:16:06



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:10:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Kinnahus i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA WILLIAMS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 09:23:07



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 17:11:12



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.