



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Hagen i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Hagen i Kinna

Org. nr 716409–8225

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
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 bebyggdes året 1984 på fastigheten Skeden 2 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kristinebergsgatan 3, 5, 7, 9 och 11 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26	st	4	rok	2 652,0	m ²
		26	st			2 652,0	m ²
P-platser Garage	Hyresrätt	22	st				
		14	st				
		36	st				
Totalt		62	st			2 652,0	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärd:

- OVK-besiktning samt åtgärdande av anmärkningar
- Ventilationsaggregatet bytas

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom

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

- Målning av fasad, garage, förråd och Soprum

Planerade åtgärder ska finansieras med lån och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 10 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 9 % fr o m 2025-01-01

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

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

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kenny Karlsson	ordförande
Lars Larsson	Viceordförande
AnnCharlott Johansson	sekreterare
Patrik Holmström	ledamot av gått under året
Mikael Svensson	ledamot
Paraskevi Papasika	ledamot
Tony Ragnarsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna AnnCharlott Johansson, Paraskevi Papasika, Patrik Holmström och Kenny Karlsson som ordförande

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Paraskevi Papasika.

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

Valberedning har varit Lisa Carling och Maria Rosen.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utsågs av styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 452	2 226	2 159	2 153	2 163
Resultat efter finansiella poster, tkr	141	129	-408	-408	-989
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	892	811	787	787	787
Skuldsättning per kvm	4 016	3 742			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 016	3 742			
Sparande per kvm	216	198			
Räntekänslighet, %	4,5	4,6			
Energikostnad per kvm	201	187			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	97			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	683 003	0	2 464 117	614 819	187 423
Resultatdisp enl. stämmobeslut -23				187 423	-187 423
				802 242	
Reservering till yttre underhåll -24			382 000	-382 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-95 192	95 192	
Årets resultat					141 477
Belopp vid årets slut	683 003	0	2 750 925	515 434	141 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	802 242
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-382 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostnad	95 192
Årets resultat	141 477
	<u>656 911</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>656 911</u>
	656 911

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 750 925 kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 452 383	2 226 242
Summa rörelsens intäkter		2 452 383	2 226 242
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 357 493	-1 056 545
Periodiskt underhåll		-95 192	-115 992
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 500	-27 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-113 734	-134 468
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-337 127	-337 127
Summa rörelsens kostnader		-1 932 046	-1 671 432
Rörelseresultat		520 337	554 810
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 080	13 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-396 940	-380 753
Summa finansiella poster		-378 860	-367 387
Resultat efter finansiella poster		141 477	187 423
Årets resultat		141 477	187 423
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		141 477	187 423
Reservering till fond för yttre underhåll		-382 000	-382 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		95 192	115 992
Resultat efter fondförändring		-145 331	-78 585

Balansräkning			2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 6	11 933 118	12 261 468
Mark			799 000	799 000
Markanläggningar		Not 7	66 883	75 660
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	1 739 858	0
			14 538 859	13 136 128
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			14 539 359	13 136 628
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			674 714	1 071 845
Övriga fordringar		Not 10	39 494	57 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	115 421	84 008
			829 629	1 213 068
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton			58 332	58 332
			58 332	58 332
Summa omsättningstillgångar			887 961	1 271 400
Summa tillgångar			15 427 319	14 408 028

Balansräkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		683 003	683 003
Fond för yttre underhåll		2 750 925	2 464 117
		<u>3 433 928</u>	<u>3 147 120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		515 434	614 819
Årets resultat		141 477	187 423
		<u>656 911</u>	<u>802 242</u>
Summa eget kapital		4 090 839	3 949 362
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	5 955 420	9 778 540
		<u>5 955 420</u>	<u>9 778 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 695 620	145 700
Leverantörsskulder		324 379	119 034
Skatteskulder		0	61 058
Fond för inre underhåll		17 859	17 859
Övriga skulder	Not 13	50 991	60 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	292 211	275 681
		<u>5 381 060</u>	<u>680 126</u>
Summa skulder		11 336 480	10 458 666
Summa eget kapital och skulder		15 427 319	14 408 028

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	141 477	187 423
Avskrivningar	337 127	337 127
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	478 604	524 550
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 692	-46 652
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	151 014	-140 646
Kassaflöde från löpande verksamhet	615 926	337 251
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 739 858	-227 200
Investeringar i markanläggningar	0	-66 744
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 739 858	-293 944
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	726 800	-204 600
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	726 800	-204 600
Årets kassaflöde	-397 132	-161 293
Likvida medel vid årets början *)	1 130 177	1 291 470
Likvida medel vid årets slut *)	733 046	1 130 177

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

Noter

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
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	2,0
Markanläggning	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 607 208 kr.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	2 365 164
	Hyror	76 620
	Övriga intäkter	17 828
	Bruttoomsättning	2 459 612
	Hyresbortfall	-7 229
	2 452 383	2 226 242
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokavård	95 755
	Reparationer	258 414
	El	37 415
	Uppvärmning	324 739
	Vatten	172 181
	Sophämtning	51 665
	Kabel-TV, internet	48 808
	Övriga avgifter	52 934
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	184 080
	Förvaltningsarvoden	86 046
	Övriga driftskostnader	45 456
	1 357 493	1 056 545
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	15 200
	Medlemsavgifter	13 300
	28 500	27 300

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	64 602	61 998
	Vicevärdsarvode	10 000	7 742
	Revisorsarvode	2 625	2 500
	Löner och andra ersättningar	8 800	8 600
	Sociala kostnader	24 107	29 228
		<u>110 134</u>	<u>110 068</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	3 600	24 400
		<u>3 600</u>	<u>24 400</u>
	Totalt	<u>113 734</u>	<u>134 468</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	328 350	328 350
	Markanläggningar	8 777	8 777
		<u>337 127</u>	<u>337 127</u>

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	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 526 791	17 188 351
Årets investeringar	0	338 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 526 791	17 526 791
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 265 323	-4 936 973
Årets avskrivningar	-328 350	-328 350
Utgående avskrivningar	-5 593 673	-5 265 323
Utgående bokfört värde	11 933 118	12 261 468
Taxeringsvärde för Skeden 2		
Byggnad - bostäder	16 302 000	17 966 000
	16 302 000	17 966 000
Mark - bostäder	8 242 000	8 242 000
	8 242 000	8 242 000
Taxeringsvärde totalt	24 544 000	26 208 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	108 797	42 053
Årets investeringar	0	66 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 797	108 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 137	-24 360
Årets avskrivningar	-8 777	-8 777
Utgående avskrivningar	-41 914	-33 137
Bokfört värde	66 883	75 660
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	111 240
Årets investering	1 739 858	-111 240
Omfört till byggnad	0	-338 440
Utgående anskaffningsvärde	1 739 858	0
Pågående nyanläggning avser ventilation Beräknad utgift uppgår till ca 1 900 000kr och beräknas färdig 2025		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	14 118	0
Skattekonto	23 277	55 116
Övriga fordringar	2 099	2 099
	39 494	57 215
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 421	84 008
	115 421	84 008

Noter					2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld		Nästa års amort
Swedbank Hypotek	2856846908	2,62%	2025-10-24	850 200		63 200
Swedbank Hypotek	2955297342	4,30%	2025-04-25	3 845 420		110 000
Swedbank Hypotek	2955297383	4,05%	2026-02-27	5 055 420		0
Swedbank Hypotek	2956230276	3,32%	2027-11-25	900 000		0
				10 651 040		173 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						10 477 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						9 785 040
Kortfristig del av långfristig skuld					4 695 620	145 700
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till					173 200	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					13 116 000	13 116 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					26 884	31 567
Arbetsgivaravgifter					24 107	29 228
					50 991	60 795
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					38 583	38 583
Övriga upplupna kostnader					56 611	49 441
Förutbetalda hyror och avgifter					197 017	187 657
					292 211	275 681

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

AnnCharlott Johansson	Mikael Svensson	Kenny Karlsson
Lars Larsson	Tony Ragnarsson	Paraskevi Papasika

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

Birgitta Josefsson Av föreningen vald revisor	Magnus Emilsson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hagen 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. Revisoremas 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 Hagen 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 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Birgitta Josefsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

KENNY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 10:22:07



ANNCHARLOTT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:58:39



LARS LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:35:57



TONY RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 18:24:13



MIKAEL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 16:35:25



PARASKEVI PAPASIKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:55:32



BIRGITTA JOSEFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 08:01:12



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:39:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BIRGITTA JOSEFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 18:23:55



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 07:39:44



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 föreningsstämmans 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.