



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Postiljonen i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Postiljonen i Kinna
Org nr 716409-8795

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 1988 på fastigheten Köpmannen 14 i som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Fredenborgsgatan 1 och Lyckegränd 1 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	3	st	1	rok	184,5	m ²
		10	st	2	rok	649,5	m ²
		10	st	3	rok	764,0	m ²
		9	st	4	rok	927,0	m ²
		32	st			2 525,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	5	st			1 286,0	m ²
Totalt		37	st			3 811,0	m ²

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

- Målning av takpannor (2022)
- Ny belysning och armaturer i källarutrymmen (2021)
- Byte tak över loftgångar (2019)
- Ny belysning trappgångar (2018)
- Byte av 1 hiss (2012)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen gjort följande större underhåll:

- Årlig besiktning av hissar samt byte av nödtelefon i hissar
- Byte av utgivare aggregat samt framledningsgivare kyla
- Installation av dörrautomation ytterdörr
- OVK åtgärder

I övrigt har underhåll gjorts i normal omfattning efter behov.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som årligen uppdateras.
Under 2025 planeras inte för några större underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% fr.o.m. 2024-01-01.

Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om en höjning på 10% från och med 2025-01-01.

Väsentliga avtal

Administrativt och tekniskt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

TV-avtal med Tele2

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Föreningen hade vid årets slut 41 (fg år 43) 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Camilla Karlsson	ordförande
Emil Svensson	vice ordförande
Kristina Johansson	sekreterare
Gabriella Stark	ledamot
Milenko Bogunovic	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Camilla Karlsson samt ledamöter Gabriella Stark samt Emil Svensson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Camilla Karlsson och Emil Svensson, två i förening.

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

Vicevärd har varit styrelsen.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Camilla Karlsson.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 973	2 754	2 785	3 275	3 175
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	380	433	814	1 031
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	609	546			
Skuldsättning per kvm	3 218	3 376			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 857	5 095			
Sparande per kvm	325	309			
Räntekänslighet	8,0	9,3			
Energikostnad per kvm	123	122			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52	50			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 701 714	0	2 756 454	4 499 681	380 424
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				380 424	-380 424
				4 880 105	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			223 000	-223 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-110 157	110 157	
Årets resultat					496 396
Belopp vid årets slut	4 701 714	0	2 869 297	4 767 261	496 396

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 880 105
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-223 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	110 157
Årets resultat	496 396
Till stämmans förfogande	5 263 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	5 263 657
	5 263 657

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 869 297 kr.

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

Resultaträkning		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 973 238	2 753 656
Summa rörelsens intäkter		2 973 238	2 753 656
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 191 495	-1 151 112
Periodiskt underhåll		-110 157	-167 142
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 600	-27 224
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-96 720	-75 435
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-630 243	-630 243
Summa rörelsens kostnader		-2 058 215	-2 051 156
Rörelseresultat		915 023	702 500
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 084	15 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-449 711	-337 507
Summa finansiella poster		-418 627	-322 077
Resultat efter finansiella poster		496 396	380 424
Årets resultat		496 396	380 424
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		496 396	380 424
Reservering till fond för yttre underhåll		-223 000	-223 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		110 157	167 142
Resultat efter fondförändring		383 553	324 565

Balansräkning		2024-01-01	2023-01-01	
		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 9	Not 6	22 342 242	22 972 485
Mark			1 300 000	1 300 000
			23 642 242	24 272 485
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			500	500
Summa anläggningstillgångar			23 642 742	24 272 985
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	6 230
Avräkningskonto HSB Göta			1 982 741	1 351 982
Övriga fordringar		Not 8	62 542	134 463
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			100 217	74 713
			2 145 501	1 567 388
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton			3 149	2 765
			3 149	2 765
Summa omsättningstillgångar			2 148 650	1 570 153
Summa tillgångar			25 791 392	25 843 139

	2024-01-01	2023-01-01
Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 701 714	4 701 714
Fond för yttre underhåll	2 869 297	2 756 454
	<u>7 571 011</u>	<u>7 458 168</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 767 261	4 499 681
Årets resultat	496 396	380 424
	<u>5 263 657</u>	<u>4 880 104</u>
Summa eget kapital	12 834 669	12 338 272
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 12 264 231	12 864 231
Leverantörsskulder	142 081	117 576
Skatteskulder	2 499	1 187
Fond för inre underhåll	13 757	13 757
Övriga skulder	Not 10 62 450	67 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11 <u>471 705</u>	<u>440 647</u>
	<u>12 956 724</u>	<u>13 504 866</u>
Summa skulder	12 956 724	13 504 866
Summa eget kapital och skulder	25 791 392	25 843 139

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	496 396	380 424
Avskrivningar	630 243	630 243
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 126 639	1 010 667
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	52 647	-29 251
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	51 857	-36 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 231 144	944 419
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-600 000	-535 769
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-535 769
Årets kassaflöde	631 144	408 650
Likvida medel vid årets början *)	1 354 747	946 097
Likvida medel vid årets slut *)	1 985 891	1 354 747

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

Noter

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

%
1,8

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 framåttriktat.

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 16 751 762 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

1 538 100

1 377 852

Hyror

1 472 396

1 377 373

Övriga intäkter

10 742

27 426

Bruttoomsättning

3 021 238

2 782 651

Hysesbortfall

-48 000

-28 995

2 973 238

2 753 656

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalförbrukning

225 219

181 047

Reparationer

97 746

130 994

El

60 628

64 654

Uppvärmning

318 497

270 142

Vatten

87 775

128 500

Sophämtning

41 916

44 289

Kabel-TV, internet

14 761

15 282

Övriga avgifter

52 255

48 238

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

115 920

113 421

Förvaltningsarvoden

115 377

107 801

Övriga driftskostnader

61 401

46 744

1 191 495

1 151 111

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 900	11 524
	Medlemsavgifter	15 700	15 700
		29 600	27 224
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	55 400	55 400
	Vicevärdsarvode	10 000	0
	Revisorsarvode	4 000	2 000
	Sociala kostnader	27 320	18 035
		96 720	75 435
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	630 243	630 243
		630 243	630 243

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	2107	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	34 403 165	34 403 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 403 165	34 403 165
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 430 680	-10 800 437
Årets avskrivningar	-630 243	-630 243
Utgående avskrivningar	-12 060 923	-11 430 680
Utgående bokfört värde	22 342 242	22 972 485
Taxeringsvärde för Köpmannen 14		
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	23 200 000	23 200 000
Mark - bostäder	4 513 000	4 513 000
Mark - lokaler	1 176 000	1 176 000
	5 689 000	5 689 000
Taxeringsvärde totalt	28 889 000	28 889 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	1 053
Skattekonto	60 062	130 930
Övriga fordringar	2 480	2 480
	62 542	134 463

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31		
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Föreningssparb Sjuhå	9752492752	1,02%	2024-12-31	3 200 000	3 200 000
Swedbank Hypotek	2657763542	3,512%	2025-03-28	6 500 000	6 500 000
Swedbank Hypotek	852953918	4,362%	2025-03-28	2 564 231	2 564 231
				12 264 231	12 264 231
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 264 231
Kortfristig del av långfristig skuld				12 264 231	12 864 231
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 600 000kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				28 549 000	28 549 000
Not 10 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				62 450	64 247
Övriga kortfristiga skulder				0	3 221
				62 450	67 468
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				2 071	38 634
Övriga upplupna kostnader				159 593	138 279
Förutbetalda hyror och avgifter				310 041	263 734
				471 705	440 647

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kinna

Camilla Karlsson	Emil Svensson	Gabriella Stark
Kristina Johansson	Milenko Bogunovic	

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

Rut Ingegärd Andersson Av föreningen vald revisor	Helin Karam BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Postiljonen i Kinna, org.nr. 716409-8795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Postiljonen i Kinna för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Postiljonen i Kinna för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rut Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

CAMILLA KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 14:43:51



KRISTINA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:57:57



GABRIELLA STARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:05:01



EMIL SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 12:40:38



MILENKO BOGUNOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 18:17:36



RUT INGEGÄRD ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:10:44



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:33:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

RUT INGEGÄRD ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 12:14:20



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:33:45



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.