

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jesper Flink	Ordförande
Malin Björnfot	Ledamot
Mattias Goldkuhl	Ledamot
Louise Lindmark	Ledamot
Erik Peining	Ledamot
Roger Arwin	Suppleant
Tiina Vikman	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Björnfot, Jesper Flink och Louise Lindmark.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
---------------	------------------	-----------------

Valberedning

Christina Bellinder
Tomas Hermansson
Stevan Nedic
Åsa Ström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

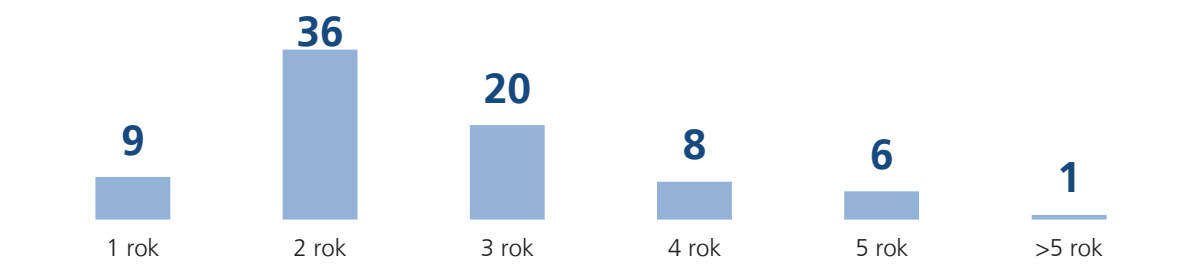
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 529 m², varav 5 491 m² utgör boyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Damfrisering	38 m ²	2021-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	1 st
Övernattningslägenhet	samma som gemensamhetslokalen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av 13 st takfönster	2021	Samtliga takfönster därmed utbytta.
Nytt staket utmed Härlandavägen	2021	Målning sker våren 2023 ca.
Renovering/målning av fönster	2019	Resterande del av fastigheten. Utfördes under första halvåret.
Delvis renovering av cykelhusen.	2018	Samtliga fönster därmed åtgärdade. Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2018	Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.
Renovering/målning av fasad och balkonger.	2015	Ca halva fastigheten
Renovering/målning av fönster	2014 - 2015	Ca halva fastigheten
Renovering/byte av sopsuganläggning	2013	Klart i oktober 2013. Inga rör i marken längre.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2021-2022	Höst 2021 samt vinter 2022
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar	2022	Delen utmed Härlandavägen filmad i bottenplattan 2018, utan anmärkning.
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll	2023	Kontroll och luftflödesjustering av fastighetens samtliga ventilationsdon och flätkåpor i gemensamma utrymmen och i alla lägenheter samt eventuellt rengöring av ventilationskanaler.
Målning fasad/fönster	2024-25	Ettapp 1, fasader i söderläge
Målning fasad/fönster	2028-29	Ettapp 2, resterande delar av fasad.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	Stena Recycling AB
Snöröjning Härlandav.	Gbg Stad, Park & Natur
Serviceavtal låssystem	Västsvenska Låsmontage AB
Service/kontroll av brandsläckare	Fire Safe (tidgare Kidde)
Elleverantör	Göteborgs Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2021, en på våren och en på hösten, då gårdsytor och rabatter gjorts fina samt att föreningens utemöbler tagits omhand. Styrelsen vill passa på att tacka alla boende som genom sitt deltagande vid dessa tillfällen inte bara hjälpt till att göra vår gemensamma gård fin utan också bidragit till att hålla nere föreningens underhållskostnader vilket givetvis gagnar oss allihop som bor i kvarteret Kinnekulle på allehanda sätt

Föreningens traditionella firande Första Advent med tändande av granen på gården ackompanjerat av glögg och pepparkakor kunde mot alla odds genomföras precis så som traditionen bjuder. Dessutom var nog årets gran den absolut finaste vi haft sedan en mycket lång tid tillbaka, en riktig Disneygran! Tack till alla som kunde delta och hjälpa till att räkna ner från tio så att vi även i år fick granen tänd.

Föreningens ekonomi

Vår fastighet och mark är det faktiska värdet föreningen har. Därför är det av största vikt att vi alla tar ansvar för vårt gemensamma ägande.

Föreningens ekonomi och likviditet är fortsatt god. Vi har exempelvis inte behövt ta upp några nya lån för vare sig takfönsterbytet, staketet eller trapphusrenoveringen.

Årsavgifterna lämnades oförändrade per årsskiftet 21-12-31. Dock kvarstår styrelsens strategi om att göra mindre höjningar ca vartannat år för att undvika chockhöjningar längre fram i tiden.

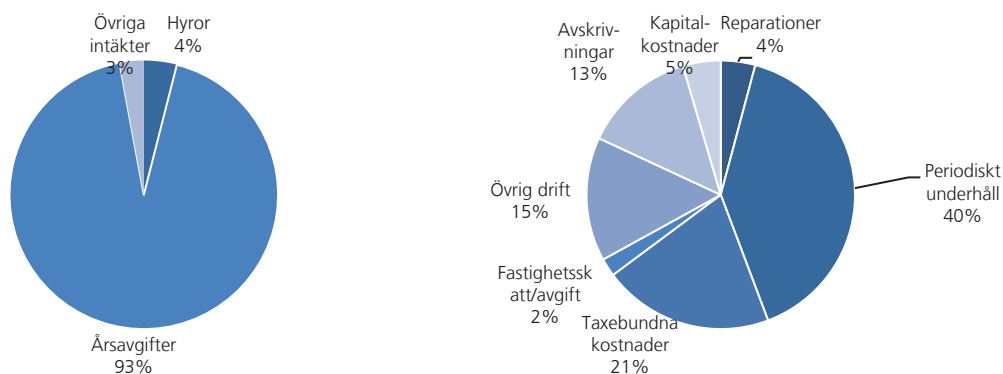
Föreningens lånebild är stabil med en belåningsgrad som är lägre än riksgenomsnittet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 311 041	3 456 441
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 068 694	3 993 564
Finansiella intäkter	510	42
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 757
Ökning av kortfristiga skulder	26 955	6 623
	4 096 159	4 001 986
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 578 111	2 323 605
Finansiella kostnader	253 454	284 373
Ökning av materiella anläggningstillgångar	94 395	134 844
Ökning av kortfristiga fordringar	2	0
Minskning av långfristiga skulder	404 564	404 564
	5 330 526	3 147 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 076 674	4 311 041
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 234 367	854 600

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Läckagen av regnvatten från trottoaren in i källarutrymmen (3 st) utmed Bagaregårdsgatan fortgår i skiftande omfattning. Trafikkontoret har lagt tätningsremsor på asfalten under stuprörens utkast dock utan någon som helst förbättring. Styrelsen jagar Trafikkontoret i ärendet men responsen är otäckt frånvarande.

Den 27 maj avhölls föreningens årsstämma på vår gård i grönskan. Kanske inte den bästa omgivningen för just en stämma men vi lyckades genomföra hela dagordningen utan några direkta betänkligheter.

Under våren/försommaren byttes de resterande 13 st takfönstren av undermålig kvalitet ut till en bättre isolerad variant. Därmed är samtliga takfönster åtgärdade.

Ett nytt staket utmed Härlandavägen restes och färdigställdes under sensommaren/hösten. Detta kommer att målas så snart det tryckimpregnerade virket tillåter, gissningsvis våren 2023. Staketet är tänkt att målas i samma gröna färg som fastighetens portar.

I september fick träden på gården och utmed Härlandavägen en välbehövlig beskärning med hjälp av Trädakutens arborister. Ett väl utfört arbete med ett mycket gott resultat.

Trapphusreoveringen startade upp i september med att snickare rev och förstärkte vägg och dörrkarm gällande källardörrarna eftersom dessa i olika omfattning lossnat från sitt fäste efter 30 års användning. Ungefär samtidigt installerade elektrikern nya ledbelysningsarmaturer med rörelsesensor i samtliga uppgångar. Målarna i sin tur etablerade sig i början av oktober. Arbetet har tyvärr gått lite trögt med anledning av sjukdom i omgångar, framför allt Covid-19. Mattläggaren kom igång i början av december men även här har problem med sjukdom stört arbetet. I skrivande stund beräknas arbetet med reoveringen av trapphusen vara genomfört i slutet av mars.

Lokal 302 (Salong Sylvia) uppsagd i förtid med avflyttning 21-12-31. Detta enligt önskemål från hyresgästen som nu går i pension. Vi tackar Liza för de drygt 12 åren som hennes verksamhet varit hyresgäst. Under våren kommer styrelsen att fastställa vad som sker med lokalen i framtiden.

Pandemin ville inte ge sig i år heller trots att det såg något ljusare ut på höstkanten. Effekten av denna för föreningens del är förutom försenad trapphusreovering och digitala styrelsemöten att vi som alla andra drabbas av de höga energikostnaderna. Vi kan inget annat än hoppas att viruset lugnar ner sig och det så snart som möjligt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 154
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	698	685	685	694
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 430	1 429	1 419	1 411
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 551	4 625	4 700	4 466
Elkostnad/m ² totalyta	30	22	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	114	91	100	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	51	46	69
Soliditet (%)	44	46	44	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 517	660	-1 987	-1 582
Nettoomsättning (tkr)	4 057	3 982	3 980	3 972

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 491 m² bostäder och 38 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	1 349 417	868 478	-387 539	868 478
S:a bundet eget kapital	34 288 606	868 478	-387 539	33 807 667
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 792 243	-868 478	1 047 266	-12 971 031
Årets resultat	-1 517 419	-1 517 419	-659 727	659 727
S:a ansamlad förlust	-14 309 662	-2 385 897	387 539	-12 311 304
S:a eget kapital	19 978 944	-1 517 419	0	21 496 363

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 517 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 923 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
summa balanserat resultat	-14 309 662

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 349 417
-12 960 245

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 056 816	3 982 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 878	11 488
Summa rörelseintäkter		4 068 694	3 993 564

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 216 527	-2 060 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 097	-148 557
Personalkostnader	Not 6	-117 487	-114 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-755 058	-725 900
Summa rörelsekostnader		-5 333 169	-3 049 506

RÖRELSERESULTAT

-1 264 475 **944 058**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		510	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 454	-284 373
Summa finansiella poster		-252 944	-284 331

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 517 419 **659 727**

ÅRETS RESULTAT

-1 517 419 **659 727**

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2021-12-31****2020-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 8,15	41 913 942	42 588 670
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	255 349	241 285

Summa materiella anläggningstillgångar **42 169 291** **42 829 955****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
--	--------	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar **3 500** **3 500****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****42 172 791****42 833 455****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		2	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 070 163	4 304 530

Summa kortfristiga fordringar **3 070 165** **4 304 530****KASSA OCH BANK**

Kassa och bank		9 289	9 289
----------------	--	-------	-------

Summa kassa och bank **9 289** **9 289****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****3 079 454****4 313 819****SUMMA TILLGÅNGAR****45 252 245****47 147 273**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 349 417	868 478
Summa bundet eget kapital		34 288 606	33 807 667
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 792 243	-12 971 031
Årets resultat		-1 517 419	659 727
Summa ansamlad förlust		-14 309 662	-12 311 304
SUMMA EGET KAPITAL		19 978 944	21 496 363
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 075 117	15 792 605
Summa långfristiga skulder		15 075 117	15 792 605
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 622 269	9 309 345
Leverantörsskulder		162 678	120 450
Skatteskulder		10 774	9 691
Övriga skulder		54 903	53 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	347 560	365 453
Summa kortfristiga skulder		10 198 184	9 858 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 252 245	47 147 273

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Sopsug	20 år	20 år
Kodlås	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 789 588	3 715 282
Hyror bostäder	73 146	73 146
Hyror lokaler	72 747	72 582
Hyror parkering	11 760	11 360
Hyror förråd	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	3 070	3 070
Öresutjämning	-55	76
	4 056 816	3 982 076

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	11 878	11 488
	11 878	11 488

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	114 060	86 821
	Snöröjning/sandning	22 233	14 188
	Gård	14 807	34 843
	Serviceavtal	32 288	21 886
	Förbrukningsmateriel	17 457	15 029
	Brandskydd	4 375	5 431
		205 220	178 198
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	4 024
	Tvättstuga	12 255	10 943
	Sophantering/återvinning	1 013	8 920
	Källare	0	5 319
	Entré/trapphus	44 400	22 520
	Lås	3 765	17 957
	VVS	42 506	29 481
	Värmeanläggning/undercentral	34 146	0
	Ventilation	10 038	0
	Elinstallationer	14 965	9 035
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 779
	Bredband	4 169	6 250
	Fönster	20 951	0
	Mark/gård/utemiljö	31 731	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 940	2 094
	Vattenskada	8 410	5 688
		232 289	124 009
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	1 752 625	0
	Ventilation	0	233 025
	Fönster	317 200	0
	Mark/gård/utemiljö	172 998	154 514
		2 242 823	387 539
	Taxebundna kostnader		
	El	163 968	121 644
	Värme	630 508	501 536
	Vatten	172 057	176 956
	Sophämtning/renhållning	170 914	184 797
	Grovsopor	11 122	3 684
		1 148 569	988 617
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	125 660	123 241
	Kabel-TV	38 285	37 933
	Bredband	102 720	102 720
		266 665	263 894
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 961	118 591
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 216 527	2 060 848

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 001	3 983
	Medlemsinformation	0	4 756
	Tele- och datakommunikation	288	321
	Juridiska åtgärder	6 016	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 781	20 625
	Föreningskostnader	1 013	438
	Förvaltningsarvode	80 764	79 076
	Administration	30 241	30 418
	Korttidsinventarier	17 778	0
	Konsultarvode	74 955	1 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 190
		244 097	148 557
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 399	86 900
	Sociala kostnader	28 088	27 300
		117 487	114 200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	449 353	449 353
	Inventarier	80 331	51 173
		755 058	725 900

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 567 182	54 567 182
	Utgående anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 978 512	-11 303 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-674 727	-674 727
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 653 240	-11 978 512
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 913 942	42 588 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 357 000	71 357 000
	Taxeringsvärde mark	76 213 000	76 213 000
		147 570 000	147 570 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	147 000 000
	Lokaler	570 000	570 000
		147 570 000	147 570 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 630	37 630
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 630	37 630
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 630	-37 630
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 630	-37 630
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	923 035	788 191
	Nyanskaffningar	94 395	134 844
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 017 430	923 035
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-681 750	-630 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 332	-51 173
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-762 082	-681 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	255 348	241 285
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 778	2 778
	Klientmedel hos SBC	2 042 891	4 301 752
	Räntekonto 1	1 024 494	0
		3 070 163	4 304 530
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	868 478	868 478
	Reservering enligt stadgar	868 478	868 478
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-387 539	-868 478
	Vid årets slut	1 349 417	868 478

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,460 %	1 950 000	1 970 000	2022-05-06
Nordea	0,900 %	6 954 781	7 057 789	2026-04-15
Nordea	1,450 %	7 267 705	7 329 261	2022-06-15
Nordea	0,832 %	8 524 900	8 744 900	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		24 697 386	25 101 950	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 622 269	-9 309 345	
		15 075 117	15 792 605	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 674 566 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 725 841	33 725 841

Not 16UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	29 472	27 290
Avgifter och hyror	318 088	338 163
	347 560	365 453

Not 17VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Trapphusreoveringen fortsätter och beräknas i skrivande stund att bli klar i slutet av mars.

Under 2022 måste föreningen genomföra ändring av stadgar i form av att höja procenttalen i paragraf 4 gällande överlåtelse- och pantsättningsavgift. Detta med anledning av att SBC, föreningens ekonomiska förvaltare, i sin tur höjer sina priser avseende hanteringen i dessa ärenden. Detta innebär att styrelsen utöver ordinarie föreningsstämma behöver utlysa en extra stämma eftersom bestämmelserna kräver beslut vid två på varandra följande stämmor när det gäller ändring av stadgar.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Jesper Flink
Ordförande

Malin Björnfot
Ledamot

Mattias Goldkuhl
Ledamot

Louise Lindmark
Ledamot

Erik Peining
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Frejs Revisorer

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-4423-2022-02-15.pdf

Unikt dokument-id:

190d38d6-deac-4d0d-8685-bf8f7d7a1377

Dokumentets fingeravtryck:




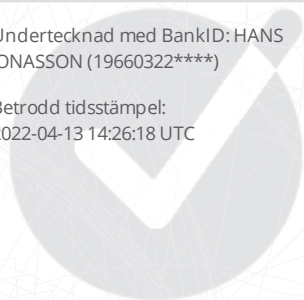
9c5c666faff367a0e8912c0958e725316a3e59a77d90dc5186387704ed579e60c97529358a9b4d47dbb24
e894b8d40f5792805410f632baf1db71b465069d4f1

Undertecknare

 <p>Jesper Flink Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: jesperflink@hotmail.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPad (tablet) IP nummer: 212.116.90.39 IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JESPER FLINK (19700414****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-12 16:00:47 UTC</p> 
 <p>Mattias Goldkuhl Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: mattias.goldkuhl@columbusglobal.com Enhet: Chrome Mobile 92.0 on Android 12 SA SM-G981B (smartphone) IP nummer: 145.224.78.10 IP Plats: Paris, Île-de-France, France</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carl Mattias Goldkuhl (19750414****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-12 20:04:49 UTC</p> 
 <p>Louise Lindmark Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: louise.lindmark@outlook.com Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartphone) IP nummer: 212.116.90.80 IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LOUISE LINDMARK (19780428****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-12 21:39:45 UTC</p> 
 <p>Erik Peining Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: erik.peining@gmail.com Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 62.88.128.55 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: ERIK PEINING (19630701****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-13 09:02:18 UTC</p> 



Undertecknare

<p> Malin Björnfot Kinneulle (4423)</p> <p>E-post: malinfalth@yahoo.se Enhet: Chrome 100.0.4896.75 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 195.198.202.3 IP Plats: Perstorp, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MALIN BJÖRNFOT (19710811****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-13 13:35:12 UTC</p> 
<p> Hans Jonasson Kinneulle (4423)</p> <p>E-post: hjn@frejs.se Enhet: Chrome 100.0 on Windows 10 (desktop) IP nummer: 80.252.209.68 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: HANS JONASSON (19660322****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-04-13 14:26:18 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-04-13 14:26:18 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-04-13 14:26:18 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: Chrome 100.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 14:26:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 13:51:38 UTC

Dokumentet laddades ner av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 13:51:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 13:51:17 UTC

Dokumentet öppnades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 13:35:19 UTC

Dokumentet skickades till Hans Jonasson (hjn@frejs.se)
Enhet: ()

2022-04-13 13:35:12 UTC

Dokumentet signerades av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.75 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.202.3 - IP Plats: Perstorp, Skåne County, Sweden

2022-04-13 13:35:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.75 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.202.3 - IP Plats: Perstorp, Skåne County, Sweden

2022-04-13 13:34:30 UTC

Dokumentet lästes igenom av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.75 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.202.3 - IP Plats: Perstorp, Skåne County, Sweden

2022-04-13 13:34:01 UTC

Dokumentet öppnades av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)
Enhet: Chrome 100.0.4896.75 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 195.198.202.3 - IP Plats: Perstorp, Skåne County, Sweden

2022-04-13 09:02:18 UTC

Dokumentet signerades av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 09:02:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2022-04-13 09:01:30 UTC Dokumentet lästes igenom av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)
Enhet: Chrome 100.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-13 08:59:15 UTC Dokumentet öppnades av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)
Enhet: Microsoft Edge 100.0.1185.36 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 21:39:45 UTC Dokumentet signerades av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 212.116.90.80 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 21:39:37 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Louise Lindmark
(louise.lindmark@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 212.116.90.80 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 21:39:21 UTC Dokumentet lästes igenom av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPhone (smartmobil)
IP nummer: 212.116.90.80 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 21:39:03 UTC Dokumentet öppnades av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 212.116.90.80 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 20:04:49 UTC Dokumentet signerades av Mattias Goldkuhl
(mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)
Enhet: Chrome Mobile 92.0 on Android 12 SA SM-G981B (smartmobil)
IP nummer: 145.224.78.10 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-04-12 20:04:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mattias Goldkuhl
(mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S20 5G
(smartmobil)
IP nummer: 145.224.78.10 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-04-12 20:04:25 UTC Dokumentet lästes igenom av Mattias Goldkuhl
(mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)
Enhet: Chrome Mobile 92.0 on Android 12 SA SM-G981B (smartmobil)
IP nummer: 145.224.78.10 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-04-12 20:03:06 UTC Dokumentet öppnades av Mattias Goldkuhl
(mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)
Enhet: Samsung Browser 16.2 on Android 12 Samsung GALAXY S20 5G
(smartmobil)
IP nummer: 145.224.78.10 - IP Plats: Paris, Île-de-France, France

2022-04-12 16:00:47 UTC Dokumentet signerades av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 212.116.90.39 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 16:00:39 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jesper Flink
(jesperflink@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 212.116.90.39 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 15:59:30 UTC Dokumentet lästes igenom av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3 AP iPad (surfplatta)
IP nummer: 212.116.90.39 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden



2022-04-12 15:59:12 UTC Dokumentet öppnades av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)
Enhet: Mobile Safari 15.3 on iOS 15.3.1 Apple iPad (surfplatta)
IP nummer: 212.116.90.39 - IP Plats: Borås, Västra Götaland County, Sweden

2022-04-12 15:58:49 UTC Dokumentet skickades till Mattias Goldkuhl (mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:45 UTC Dokumentet skickades till Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:41 UTC Dokumentet skickades till Malin Björnfort (malinfalth@yahoo.se)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:37 UTC Dokumentet skickades till Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:33 UTC Dokumentet skickades till Erik Peining (erik.peining@gmail.com)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:26 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2022-04-12 15:58:06 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: Unknown on Unknown ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2022-

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2022 16:33

SENT BY OWNER:

Anna Körner (Frejs) · 13.04.2022 16:30

DOCUMENT ID:

HyZotCUN45

ENVELOPE ID:

SJZwtCLVEc-HyZotCUN45

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kinnekulle 2021.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	13.04.2022 16:33	eID	Swedish BankID (DOB: 22/03/1966)
hjn@frejs.se	Authenticated	13.04.2022 16:32	Low	IP: 80.252.209.68

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 789 000	3 789 588	3 789 000
Hyror bostäder	73 000	73 146	73 000
Hyror lokaler	0	72 747	72 000
Hyror parkering	11 000	11 760	11 000
Hyror förråd	3 000	3 600	4 000
Bredbandsintäkter	103 000	102 960	103 000
Värmeintäkter	0	3 070	3 000
Öresutjämnning	0	-55	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 878	0
	3 979 000	4 068 694	4 055 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-93 000	-114 060	-100 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-24 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	-22 233	-20 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	0
Gård	-23 000	-14 807	-30 000
Serviceavtal	-23 000	-32 288	-28 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-17 457	-16 000
Brandskydd	-6 000	-4 375	-5 000
	-209 000	-205 220	-199 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-12 255	0
Sophantering/återvinning	0	-1 013	0
Entré/trapphus	0	-44 400	0
Lås	0	-3 765	0
VVS	0	-42 506	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-34 146	0
Ventilation	0	-10 038	0
Elinstallationer	0	-14 965	0
Bredband	0	-4 169	0
Fönster	0	-20 951	0
Mark/gård/utemiljö	0	-31 731	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 940	0
Vattenskada	0	-8 410	0
	-130 000	-232 289	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 000 000	0	-300 000
Entré/trapphus	0	-1 752 625	-1 960 000
Ventilation	0	0	-120 000
Fönster	0	-317 200	0
Mark/gård/utemiljö	0	-172 998	0
	-1 000 000	-2 242 823	-2 380 000
Taxebundna kostnader			
El	-135 000	-163 968	-149 000
Värme	-525 000	-630 508	-574 000
Vatten	-180 000	-172 057	-173 000
Sophämtning/renhållning	-193 000	-170 914	-185 000
Grovsopor	-8 000	-11 122	-8 000
	-1 041 000	-1 148 569	-1 089 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-129 000	-125 660	-126 000
Kabel-TV	-40 000	-38 285	-39 000
Bredband	-103 000	-102 720	-103 000
	-272 000	-266 665	-268 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 000	-120 961	-115 000
	-118 000	-120 961	-115 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-5 001	-6 000
Medlemsinformation	-5 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-288	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-6 016	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-20 781	-22 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 013	-9 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 764	-81 000
Administration	-24 000	-30 241	-31 000
Korttidsinventarier	0	-17 778	0
Konsultarvode	0	-74 955	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 260	-7 000
	-149 000	-244 097	-162 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-95 000	-89 399	-90 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-28 088	-28 000
	-125 000	-117 487	-118 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-226 000	-225 374	-226 000
Förbättringar	-450 000	-449 353	-450 000
Inventarier	-51 000	-80 331	-69 000
	-727 000	-755 058	-745 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 771 000	-5 333 169	-5 226 000
RÖRELSERESULTAT	208 000	-1 264 475	-1 171 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	494	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-275 000	-253 454	-275 000
	-275 000	-252 944	-275 000
RESULTAT	-67 000	-1 517 419	-1 446 000