



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kinnekulle

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BAGAREGÅRDEN 8:13	1997	Göteborg

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Gäteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 79 bostadsrätter om totalt 5 427 kvm och 2 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 5529 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Åsa Ström (sammanställande), Tomas Hermansson, Stevan Nedic och Christina Bellinder

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-23. Uppdatering av föreningens stadgar samt styrelsens förslag om att utreda flytt av föreningslokalen till tidigare affärslokal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll (utförd i oktober)
- 2023 ● Installation av ny undercentral (fjärrvärme och vatten) - klart i juni.
- 2021-2022 ● Renovering trapphus - Klart i maj 2022
- 2021 ● Byte av 13 st takfönster - Samtliga takfönster därmed utbytta.
Nytt staket utmed Härlandavägen.
- 2019 ● Renovering/målning av fönster - Resterande del av fastigheten. Samtliga fönster därmed åtgärdade.
- 2018 ● Renovering/målning av fasad och balkonger. - Resterande del av fastigheten. Hela fasaden därmed renoverad.
Delvis renovering av cykelhusen. - Målning av taken samt diverse rötskador åtgärdade.
- 2015 ● Renovering/målning av fasad och balkonger. - Ca halva fastigheten
- 2014-2015 ● Renovering/målning av fönster - Ca halva fastigheten

Planerade underhåll

- 2028-2029 ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 2, resterande fasaddelar.
- 2025-2026 ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 1, söder-/västerläge.
- 2024 ● Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar.
OVK, åtgärder enligt anmärkningar och därefter godkännande

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Tele2
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Service sopsuganläggning	Envac

Låssystem	Göteborgs Lås & Nyckelverkstad AB
Brandsläckare - service/kontroll	Fire Safe AB
Fjärrvärme och EI	Göteborg Energi
Mobil sopsugning mat- och restavfall	Kretslopp och Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2023, 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 samtliga som bor i kvarteret Kinnekulle på allehanda sätt.

Första advent genomfördes den traditionsenliga tändningen av granen på gården innehållande glada tillrop, varm glögg, knapriga pepparkakor och inte minst nedräkningen från tio i samband med att granen äntligen fick lysa upp novembermörkret.

Sedan halvårsskiftet hyr vi ut affärslokalen på Härlandavägen 10 till föreningens fastighetskötare, MIKAB. Uthyrningen pågår till dess att allt är klart och utrett gällande flytt av föreningslokalen till affärslokalen. Planen är att därefter sälja den befintliga föreningslokalen med bostadsrätt som upplåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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, trots det globala ekonomiska läget, fortsatt god i skrivande stund.

Årsavgifterna höjdes med 2% vid årsskiftet vilket var nödvändigt med anledning av ökade löpande kostnader såsom energi, el, räntor mm. Trots styrelsens strategi med en liten höjning vartannat år (ojämnt), måste styrelsen alltid se till att årsavgiften är anpassad efter föreningens kostnader vilket påverkas av t.ex. räntor, energikostnader och underhåll av fastigheten. Vi måste alla vara beredda på att årsavgiften kan komma att justeras närhelst styrelsen anser det nödvändigt för att kunna behålla en god ekonomi i föreningen.

Föreningen fick via styrelsens ansökan ca 46 000 kronor i elstöd utbetalat på skattekontot vid halvårsskiftet.

Övriga uppgifter

I juni installerades en ny undercentral för distribution av värme och varmvatten eftersom den gamla läckte och var opålitlig.

Efter en del intrimning under hösten har den nya anläggningen fungerat som förväntat. Problemet med svajig leverans av värme och varmvatten vissa perioder kan förklaras med att temperaturen på fjärrvärmes som skickas till vår fastighet varierat lite väl mycket stundtals. Detta i kombination med fuktig iskyla har tyvärr försvårat arbetet med att få till en perfekt och jämn värme.

Den utlovade uppdateringen av föreningens underhållsplan blev inte utförd under 2023.

Styrelsens avsikt är att uppdateringen ska göras under 2024 vilket kommer att påverka föreningens framtida ekonomi

och som en effekt av detta kan det eventuellt komma att krävas höjningar av årsavgiften.

Tyvärr inget nytt att rapportera gällande inträngningen av regnvatten i vissa delar av källaren utmed

Bagaregårdsgatan förutom att mängden vatten som letar sig in faktiskt har avtagit trots den regntunga hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 180 301	3 996 373	4 056 816	3 982 076
Resultat efter fin. poster	-24 841	94 472	-1 517 420	659 727
Soliditet (%)	46	46	44	46
Yttre fond	1 162 858	868 478	1 349 417	868 478
Taxeringsvärde	159 969 000	159 969 000	147 570 000	147 570 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	754	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 268	4 292	4 551	4 625
Skuldsättning per kvm	4 140	4 213	4 467	4 540
Sparande per kvm	239	258	268	321
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	46	30	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	114	108	114	91
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	37	31	32
Energikostnad per kvm	183	192	175	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	-	-	-
Räntekänslighet	5,66	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Årets resultat uppgick till - 24 841 kr jämfört med budgeterat resultat på -62 673 kr. Planerat underhåll och räntekostnader blev högre än budgeterat medan taxebundna kostnader blev lägre.

År 2024 planeras inga större underhåll och höjd har tagits i budget för fortsatt höga räntor. Föreningen budgeterar ett överskott på 500 000 kr vilket säkerställer att föreningen klarar av framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	18 607 978	-	-	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	-	-	14 331 211
Fond, yttre underhåll	868 478	-574 098	868 478	1 162 858
Balanserat resultat	-13 828 723	668 570	-868 478	-14 028 631
Årets resultat	94 472	-94 472	-24 841	-24 841
Eget kapital	20 073 416	0	-24 841	20 048 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 160 153
Årets resultat	-24 841
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
Totalt	-14 053 472

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	706 623
Balanseras i ny räkning	-13 346 849

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 180 301	3 996 373
Övriga rörelseintäkter	3	60 022	14 095
Summa rörelseintäkter		4 240 323	4 010 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 753 642	-2 510 764
Övriga externa kostnader	9	-169 611	-178 860
Personalkostnader	10	-156 843	-149 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-650 953	-758 103
Summa rörelsekostnader		-3 731 049	-3 596 812
RÖRELSERESULTAT		509 274	413 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 243	4 658
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-552 358	-323 842
Summa finansiella poster		-534 115	-319 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 841	94 472
ÅRETS RESULTAT		-24 841	94 472

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	40 666 394	41 243 222
Maskiner och inventarier	13	177 478	167 967
Summa materiella anläggningstillgångar		40 843 872	41 411 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 847 372	41 414 689
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 721	18 543
Övriga fordringar	15	2 769 128	2 571 774
Summa kortfristiga fordringar		2 781 849	2 590 317
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 468	9 302
Summa kassa och bank		9 468	9 302
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 791 317	2 599 619
SUMMA TILLGÅNGAR		43 638 688	44 014 307

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll		1 162 858	868 478
Summa bundet eget kapital		34 102 047	33 807 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 028 631	-13 828 723
Årets resultat		-24 841	94 472
Summa fritt eget kapital		-14 053 472	-13 734 251
SUMMA EGET KAPITAL		20 048 575	20 073 416
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 645 757	14 833 665
Summa långfristiga skulder		6 645 757	14 833 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 242 501	8 459 157
Leverantörsskulder		187 560	160 241
Skatteskulder		18 432	16 312
Övriga kortfristiga skulder		76 879	69 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	418 984	401 846
Summa kortfristiga skulder		16 944 356	9 107 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 638 688	44 014 307

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	509 274	413 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	650 953	758 103
	1 160 227	1 171 759
Erhållen ränta	18 243	4 658
Erlagd ränta	-543 205	-299 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	635 265	876 859
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 272	-19 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 633	47 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten	681 170	905 427
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 636	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 636	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-404 564	-1 404 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-404 564	-1 404 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	192 970	-499 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 577 537	3 076 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 770 507	2 577 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kinnekulle har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 941 172	3 789 588
Hysesintäkter bostäder	76 068	73 146
Hysesintäkter lokaler	27 600	600
Hysesintäkter p-plats	12 420	12 280
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	102 960	102 960
Pantsättningsavgift	5 453	14 249
Överlåtelseavgift	11 028	0
Öres- och kronutjämning	0	-49
Summa	4 180 301	3 996 373

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 037	0
Försäkringsersättning	13 985	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 095
Summa	60 022	14 095

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	12 588
Fastighetsskötsel utöver avtal	110 621	11 368
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 294	35 903
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	66 025	19 113
Brandskydd	4 375	5 560
Gårdkostnader	6 717	7 015
Snöröjning/sandning	34 982	31 742
Serviceavtal	11 555	27 370
Fordon	0	4 595
Förbrukningsmaterial	17 954	89 138
Summa	270 522	244 392

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	2 737
Tvättstuga	12 133	1 194
Sophantering/återvinning	1 060	0
Dörrar och lås/porttele	32 896	5 314
VVS	2 024	3 339
Värmeanläggning/undercentral	11 548	0
Ventilation	76 875	5 574
Elinstallationer	6 696	8 296
Tak	11 900	17 581
Vattenskada	3 275	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	11 244
Summa	158 407	55 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	574 098
Värmeanläggning	363 248	0
Ventilation	343 375	0
Summa	706 623	574 098

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	184 369	253 284
Uppvärmning	628 168	599 553
Vatten	201 353	206 056
Sophämtning/renhållning	223 835	187 973
Grovsopor	-13 956	4 589
Summa	1 223 768	1 251 455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	143 081	128 632
Kabel-TV	43 920	40 033
Bredband	72 100	87 185
Fastighetsskatt	135 221	129 691
Summa	394 322	385 541

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 975	3 211
Tele- och datakommunikation	421	269
Inkassokostnader	2 055	1 025
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 563	20 643
Fritids och trivselkostnader	0	5 354
Föreningskostnader	1 973	1 150
Förvaltningsarvode enl avtal	84 902	82 526
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Korttidsinventarier	4 330	0
Administration	29 366	49 437
Konsultkostnader	0	7 875
Bostadsrätterna Sverige	7 370	7 370
Summa	169 611	178 860

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	119 348	113 445
Arbetsgivaravgifter	37 495	35 640
Summa	156 843	149 085

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	552 358	323 842
Summa	552 358	323 842

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 567 182	54 567 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 323 960	-12 653 240
Årets avskrivning	-576 828	-670 721
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 900 788	-13 323 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 666 394	41 243 222
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 795 000	82 795 000
Taxeringsvärde mark	77 174 000	77 174 000
Summa	159 969 000	159 969 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 055 060	1 055 060
Inköp	83 636	0
Utgående anskaffningsvärde	1 138 696	1 055 060
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-887 093	-799 711
Avskrivningar	-74 125	-87 382
Utgående avskrivning	-961 218	-887 093
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	177 478	167 967

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 089	3 539
Klientmedel	0	1 539 128
Transaktionskonto	1 693 089	0
Borgo räntekonto	1 067 949	1 029 107
Summa	2 769 128	2 571 774

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-01-30	1,92 %	8 084 900	8 304 900
Nordea	2024-05-08	4,64 %	1 910 000	1 930 000
Nordea	2026-04-15	0,90 %	6 748 765	6 851 773
Nordea	2024-06-17	4,60 %	6 144 593	6 206 149
Summa			22 888 258	23 292 822
Varav kortfristig del			16 242 501	8 459 157

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 865 438 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	62 909	53 756
Förutbet hyror/avgifter	356 075	348 090
Summa	418 984	401 846

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 725 841	35 725 841

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med åtgärder enligt anmärkningar från den Obligatoriska Ventilations Kontrollen kommer att utföras både i föreningens och enskilda medlemmars regi. Den sk 2-års besiktningen av trapphusrenoveringen utfördes 10 april 2024, resultatet av denna redovisas i korthet på årsstämman.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Erik Peining
Styrelseledamot

Jesper Flink
Ordförande

Louise Lindmark
Styrelseledamot

Malin Björnfot
Styrelseledamot

Mattias Goldkuhl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Frejs Revisorer
Hans Jonasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
04.04.2024 14:54

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.04.2024 09:44

DOCUMENT ID:
Hkl2H9Ajkc

ENVELOPE ID:
B1xFBcAj1R-Hkl2H9Ajkc

DOCUMENT NAME:
Brf Kinnekulle, 769601-8295 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK PEINING erik.peining@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:32 04.04.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/07/01) IP: 62.88.128.54
2. JESPER FLINK jesperflink@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 11:10 04.04.2024 11:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/14) IP: 178.174.214.178
3. MALIN BJÖRNFOT malinfalth@yahoo.se	Signed Authenticated	04.04.2024 13:54 04.04.2024 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/11) IP: 212.247.66.106
4. LOUISE GUNILLA LINDMARK louise.lindmark@outlook.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:58 04.04.2024 13:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/28) IP: 104.28.31.63
5. Carl Mattias Goldkuhl mattias.goldkuhl@columbusglobal.com	Signed Authenticated	04.04.2024 14:42 04.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/14) IP: 83.140.26.162
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	04.04.2024 14:54 04.04.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kinnekulle

Org.nr 769601-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kinnekulle för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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 vi 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 vår 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 14:53

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 09:44

DOCUMENT ID:

rymcB90skA

ENVELOPE ID:

HyKrQAsJR-rymcB90skA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Kinnekulle.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	04.04.2024 14:53 04.04.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) 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