



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kinnekulle

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

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 5 529 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 (sammankallande), Tomas Hermansson, Stevan Nedic, Clas Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Hans Jonasson Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar.
- 2023** ● OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll (utförd i oktober)
Installation av ny undercentral (fjärrvärme och varmvatten) - 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

- 2025** ● OVK, åtgärder enligt anmärkningar och därefter godkännande
Omläggning av tak ovan uppgång 10 C t.o.m. uppgång 5 I (planerat april-juni)
- 2026** ● Ombyggnation av 2 FA fläktar till tryckstyrning, vind 3 E samt 4 O (de 2 återstående)
- 2026-2027** ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 1, söder-/västerläge.
- 2029** ● Energideklaration
- 2029-2030** ● Målning fasad, fönster och balkonger - Etapp 2, resterande fasaddelar.

Avtal med leverantörer

Brandsläckare - service/kontroll Fire Safe AB
Bredband Bahnhof AB

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Fjärrvärme och El	Göteborg Energi
Insamling återvinning	Stena Recycling AB
Kabel-TV	Tele2
Låssystem	Göteborgs Lås & Nyckelverkstad AB
Mobil sopsugning mat- och restavfall	Kretslopp och Vatten
Service sopsuganläggning	Envac

Övrig verksamhetsinformation

Två gemensamma städdagar har som brukligt genomförts under 2024, en på våren och en på hösten, då gårdens ytor 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.

Den traditionsenliga tändningen av granen på gården gick av stapeln på första advent ackompanjerat av varm glögg, pepparkakor och allmänt gemyt oss boende emellan. Tack till alla som hade möjlighet att vara med och framförallt ett stort tack till alla barn som hjälpte till att tända granen.

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.

Årsavgifterna höjdes med 2% vid årsskiftet 240101 vilket var nödvändigt med anledning av ökade löpande kostnader såsom energi, el, räntor mm. Trots styrelsens egentliga 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.

Under året har styrelsen även beslutat att från och med 25-01-01 gå över från K2 till K3 som redovisningsform gällande föreningens ekonomi. I korta drag innebär K3 att fastigheten delas upp i komponenter som skrivs av var för sig på den livslängd som respektive åtgärdad del beräknas ha kvar innan ny åtgärd behövs. Detta istället för att som tidigare i K2 skriva av hela fastigheten som en komponent. Rätt avskrivning per komponent kommer att ge en mer överskådlig bild av föreningens faktiska ekonomi. Dessutom kommer det sannolikt att bli tvingande för bostadsrättsföreningar att gå över till K3 enligt ett liggande lagförslag.

Årsavgifterna höjdes med 4% vid årsskiftet 250101.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag under året från Länsförsäkringar till Trygg Hansa och därigenom gjort en besparing på ca 60 000 kr gällande premien på årsbasis, vilket styrelsen meddelade muntligen redan vid föreningsstämman 2024.

Övriga uppgifter

Under hösten skapade styrelsen i samarbete med SBC en helt ny underhållsplan som sträcker sig till 2073 (50 år).

Denna plan kommer att uppdateras årligen vilket gör att styrelsen får ännu bättre koll på föreningens ekonomi.

Göteborg Energi har under året dragit in ny fiber till fastighetens kopplingspunkt i källare 6 K. Detta ger oss fler alternativ vid framtida förhandlingar gällande leverans av bredband.

Under året har vi haft en hel del problem med porten mot Bagaregårdsgatan. I skrivande stund verkar det som att vi efter ett antal åtgärder äntligen fått bukt med problemen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 127 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 292 850	4 180 301	3 996 373	4 056 816
Resultat efter fin. poster	472 492	-24 841	94 472	-1 517 420
Soliditet (%)	47	46	46	44
Yttre fond	2 224 419	1 162 858	868 478	1 349 417
Taxeringsvärde	159 969 000	159 969 000	159 969 000	147 570 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	754	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	95,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 192	4 268	4 292	4 551
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 067	4 140	4 213	4 467
Sparande per kvm totalyta, kr	202	242	260	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	33	46	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	114	108	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	36	37	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	228	183	192	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	2,39	-	-
Räntekänslighet (%)	5,45	5,66	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 607 978	-	-	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	-	-	14 331 211
Fond, yttre underhåll	1 162 858	-706 623	1 768 184	2 224 419
Balanserat resultat	-14 028 631	681 782	-1 768 184	-15 115 033
Årets resultat	-24 841	24 841	472 492	472 492
Eget kapital	20 048 575	0	472 492	20 521 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 346 849
Årets resultat	472 492
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 768 184
Totalt	-14 642 541

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-14 642 541

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 292 850	4 180 301
Övriga rörelseintäkter	3	9 256	60 022
Summa rörelseintäkter		4 302 106	4 240 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 139 190	-2 753 642
Övriga externa kostnader	9	-188 848	-169 611
Personalkostnader	10	-164 472	-156 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 304	-650 953
Summa rörelsekostnader		-3 137 814	-3 731 049
RÖRELSERESULTAT		1 164 292	509 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 489	18 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-712 289	-552 358
Summa finansiella poster		-691 800	-534 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		472 492	-24 841
ÅRETS RESULTAT		472 492	-24 841

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	40 089 566	40 666 394
Maskiner och inventarier	13	109 002	177 478
Pågående projekt		29 563	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 228 131	40 843 872
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 231 631	40 847 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 358	12 721
Övriga fordringar	16	3 549 959	2 769 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	37 076	0
Summa kortfristiga fordringar		3 632 392	2 781 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 643	9 468
Summa kassa och bank		9 643	9 468
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 642 036	2 791 317
SUMMA TILLGÅNGAR		43 873 667	43 638 688

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll		2 224 419	1 162 858
Summa bundet eget kapital		35 163 608	34 102 047
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 115 033	-14 028 631
Årets resultat		472 492	-24 841
Summa fritt eget kapital		-14 642 540	-14 053 472
SUMMA EGET KAPITAL		20 521 068	20 048 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	14 187 649	6 645 757
Summa långfristiga skulder		14 187 649	6 645 757
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 296 045	16 242 501
Leverantörsskulder		196 104	187 560
Skatteskulder		9 857	18 432
Övriga kortfristiga skulder		80 616	76 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	582 328	418 984
Summa kortfristiga skulder		9 164 950	16 944 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 873 667	43 638 688

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 164 292	509 274
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 304	650 953
	1 809 596	1 160 227
Erhållen ränta	20 489	18 243
Erlagd ränta	-722 804	-543 205
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 107 281	635 265
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-66 713	1 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	177 565	44 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 218 133	681 170
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 563	-83 636
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 563	-83 636
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-404 564	-404 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-404 564	-404 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	784 006	192 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 770 507	2 577 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 554 513	2 770 507

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 019 988	3 941 172
Hysesintäkter bostäder	77 592	76 068
Hysesintäkter lokaler	54 600	27 600
Hysesintäkter p-plats	15 040	12 420
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Bredband	102 960	102 960
Pantsättningsavgift	5 732	5 453
Överlåtelseavgift	11 868	11 028
Administrativ avgift	1 470	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	4 292 850	4 180 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	46 037
Försäkringersättning	0	13 985
Återbäring försäkringsbolag	9 256	0
Summa	9 256	60 022

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	134 577	110 621
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 294
Besiktningar	4 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	66 025
Brandskydd	5 100	4 375
Gårdkostnader	4 094	6 717
Gemensamma utrymmen	2 835	0
Snöröjning/sandning	21 354	34 982
Serviceavtal	0	11 555
Fordon	558	0
Förbrukningsmaterial	21 390	17 954
Summa	194 033	270 522

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	28 176	12 133
Soppantering/återvinning	12 040	1 060
Dörrar och lås/porttele	48 083	32 896
VVS	35 296	2 024
Värmeanläggning/undercentral	0	11 548
Ventilation	69 475	76 875
Elinstallationer	6 250	6 696
Tak	16 438	11 900
Fönster	7 019	0
Vattenskada	0	3 275
Skador/klotter/skadegörelse	8 209	0
Summa	230 985	158 407

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Värmeanläggning	0	363 248
Ventilation	0	343 375
Summa	0	706 623

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	177 405	184 369
Uppvärmning	823 183	628 168
Vatten	261 925	201 353
Sophämtning/renhållning	143 383	223 835
Grovsopor	10 006	-13 956
Summa	1 415 902	1 223 768

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 241	143 081
Kabel-TV	34 494	43 920
Bredband	54 075	72 100
Fastighetsskatt	138 460	135 221
Summa	298 270	394 322

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	1 975
Tele- och datakommunikation	499	421
Inkassokostnader	2 054	2 055
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	23 625	23 563
Föreningskostnader	1 013	1 973
Förvaltningsarvode enl avtal	88 502	84 902
Överlåtelsekostnad	12 037	7 352
Pantsättningskostnad	3 440	6 304
Korttidsinventarier	0	4 330
Administration	10 835	29 366
Konsultkostnader	45 000	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 370
Summa	188 848	169 611

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	125 149	119 348
Arbetsgivaravgifter	39 323	37 495
Summa	164 472	156 843

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	712 289	552 358
Summa	712 289	552 358

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 567 182	54 567 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 567 182	54 567 182
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 900 788	-13 323 960
Årets avskrivning	-576 828	-576 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 477 616	-13 900 788
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 089 566	40 666 394
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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 138 696	1 055 060
Inköp	0	83 636
Utgående anskaffningsvärde	1 138 696	1 138 696
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-961 218	-887 093
Avskrivningar	-68 476	-74 125
Utgående avskrivning	-1 029 694	-961 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	109 002	177 478

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	29 563	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	29 563	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 089	8 089
Transaktionskonto	2 474 570	1 693 089
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 949
Summa	3 549 959	2 769 128

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 370	0
Förutbet kabel-TV	11 681	0
Förutbet bredband	18 025	0
Summa	37 076	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-11-18	2,65 %	7 864 900	8 084 900
Nordea	2026-04-15	0,90 %	6 645 757	6 748 765
Nordea	2025-06-17	2,95 %	6 083 037	6 144 593
Nordea	2025-05-08	3,21 %	1 890 000	1 910 000
Summa			22 483 694	22 888 258
Varav kortfristig del			8 296 045	16 242 501

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 460 874 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 784	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 500	0
Uppl kostn el	15 980	0
Uppl kostnad Värme	98 155	0
Uppl kostn räntor	52 394	62 909
Uppl kostn vatten	30 704	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 783	0
Förutbet hyror/avgifter	370 028	356 075
Summa	582 328	418 984

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 725 841	35 725 841

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med åtgärder enligt anmärkningar från den Obligatoriska Ventilations Kontrollen kommer att fortsätta utföras både i föreningens och enskilda medlemmars regi. Taket ovan uppgångarna 10 C t.o.m. 5 l renoveras med start i början av april och beräknas vara klart innan sommarsemestern. Renoveringen gäller ny takpapp, läkt, tegelpannor och delar av plåt. Entreprenör är Hansson & Söner Entreprenad AB.

Föreningslokalen kommer att nyttjas som personalutrymme för entreprenören samtliga vardagar under renoveringen. Detta innebär att det endast kommer att gå att få tillträde till lokalen på helgerna.

Årsavgifterna höjdes med 4% vid årsskiftet 250101.

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 AB
Hans Jonasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 13:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2025 10:17

DOCUMENT ID:

HkINr6UFnyx

ENVELOPE ID:

Hkmr6UF3kx-HkINr6UFnyx

DOCUMENT NAME:

Brf Kinnekulle, 769601-8295 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER FLINK jesperflink@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 10:27 20.03.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.214.178
2. LOUISE GUNILLA LINDMARK louise.lindmark@outlook.com	Signed Authenticated	20.03.2025 12:03 20.03.2025 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.27
3. ERIK PEINING erik.peining@gmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 14:15 20.03.2025 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.128.54
4. Carl Mattias Goldkuhl mattias.goldkuhl@kvadrat.se	Signed Authenticated	21.03.2025 08:39 21.03.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 81.166.178.127
5. MALIN BJÖRNFOT malinfalth@yahoo.se	Signed Authenticated	21.03.2025 12:13 21.03.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.227.166
6. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	21.03.2025 13:34 21.03.2025 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.221

* 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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, förfalskning, 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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.

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 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:

21.03.2025 13:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.03.2025 10:17

DOCUMENT ID:

rkMVST8KnJg

ENVELOPE ID:

BJIXSa8t21x-rkMVST8KnJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Kinnekulle.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed	21.03.2025 13:34	eID	Swedish BankID
	Authenticated	21.03.2025 13:33	Low	IP: 155.4.132.221

* 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