

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kinnekulle

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2016 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2022-07-01 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:

Roger Arwin, Mattias Goldkuhl, Erik Peining och Tiina Vikman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Christina Bellinder  
Tomas Hermansson  
Stevan Nedic  
Åsa Ström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.  
Extra föreningsstämma hölls 2022-04-24. Extra stämma med anledning av ändring i föreningens stadgar.

### 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

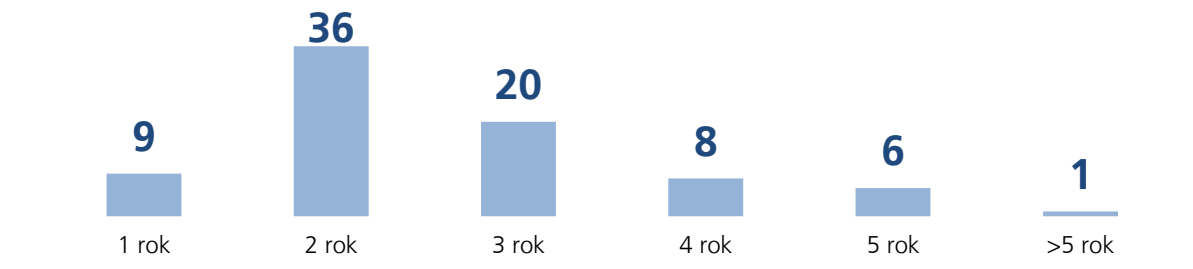
Fastigheten bebyggdes 1919 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 529 m<sup>2</sup>, varav 5 491 m<sup>2</sup> utgör boyta och 38 m<sup>2</sup> 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
Outhyrd	38 m <sup>2</sup>	

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? Beslutas av styrelsen i februari.
Renovering trapphus	2021 - 2022	Klart i maj 2022
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
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll	2023	Kontroll och luftflödesjustering av fastighetens samtliga ventilationsdon och fläktkåpor i gemensamma utrymmen och i alla lägenheter samt eventuellt rengöring av ventilationskanaler.
Översyn/spolning av fastighetens avloppssystem i bottenplatta/stammar	2023	Delen utmed Härlandavägen filmad i bottenplattan 2018, utan anmärkning.
Målning fasad, fönster och balkonger	2024-25	Ettapp 1, fasaddelar i söder-/västerläge.
Målning fasad, fönster och balkonger	2028-29	Ettapp 2, resterande delar av fasad.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Tele2 (ComHem)
Fastighetsskötsel samt snöröjning	MIKAB
Sopsuganläggning	Envac
Återvinningsrum	Stena Recycling AB
Låssystem	Göteborgs Lås & Nyckelverkstad AB
Service/kontroll av brandsläckare	Fire Safe AB
Elleverantör	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg 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 2022, 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 alla som bor i kvarteret Kinnekulle på allehanda sätt.

Boende i kvarteret Kinnekulle samlades torsdagen 1 september för att avhålla ett knytkalas på gården och genom detta gemensamt fira att BRF Kinnekulle per 2022 uppnått en ålder av 25 år som bostadsrättsförening.

Första advent avhölls 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 lov att lysa upp i novembermörkret.

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

Utöver våra avtalade amorteringar på lånen gjordes en extra amortering på 1 000 000 kronor i december för att undvika onödig ränta.

Föreningens lånebild är stabil med en belåningsgrad på ca 15% vilket är lägre än riksgenomsnittet som ligger på ca 45%.

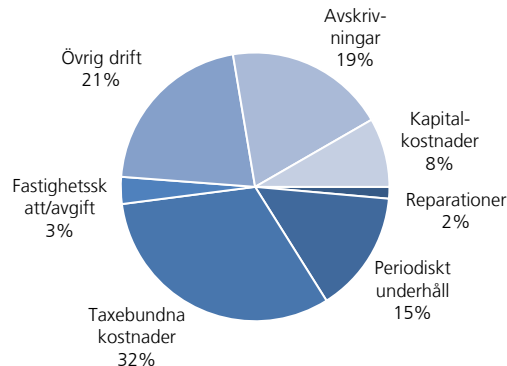
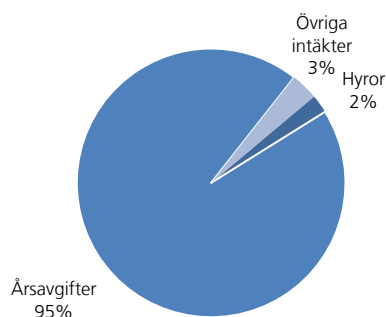
När det gäller årsavgiften framöver kan styrelsen just nu bara hänvisa till liggande strategi dvs 2% vartannat år vilket innebär 25-01-01 härnäst. Höjningen på 4 % som gjordes 23-01-01, vilken styrelsen hoppas är ett unikum, var nödvändig att genomföras med anledning av ökade löpande kostnader såsom energi, el, räntor mm. Strategin med en liten höjning vartannat år till trots måste styrelsen alltid se till att årsavgiften är anpassad efter föreningens kostnader, vilken påverkas av t.ex. räntor, energikostnader och inflation. Därför måste vi alla vara beredda på att årsavgiften kan komma att justeras när styrelsen anser det nödvändigt för att behålla en god ekonomi i föreningen.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 076 674</b>	<b>4 311 041</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 010 468	4 068 694
Finansiella intäkter	4 658	510
Ökning av kortfristiga skulder	72 154	26 955
	<b>4 087 280</b>	<b>4 096 159</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 838 709	4 578 111
Finansiella kostnader	323 842	253 454
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	94 395
Ökning av kortfristiga fordringar	19 302	2
Minskning av långfristiga skulder	1 404 564	404 564
	<b>4 586 417</b>	<b>5 330 526</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 577 537</b>	<b>3 076 674</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-499 137</b>	<b>-1 234 367</b>

\*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemi, krig och annat elände satte en tydlig prägel på 2022, framför allt när det gäller bl.a. energikostnader och räntor.

Trapphusreoveringen färdigställdes i maj med ett, enligt styrelsen, mycket gott resultat.

Vi genomförde ändringar i föreningens stadgar gällande bl.a procenttalen för avgifter i samband med överlåtelse och pantförskrivningar. Ändringarna innebar att vi i samband med vårstäddagen 24/4 avhöll en mycket välbesökt extrastämma vilken följdes upp den 2/6 av en betydligt mindre välbesökt ordinarie föreningsstämma. Båda stämmorna svarade ja till ändringarna som började gälla från 22-07-01 då de nya stadgarna registrerades av Bolagsverket.

I skrivande stund har vi ännu ej fått stopp på läckagen in i vissa delar av källarna utmed Bagaregårdsgatan, ej heller någon som helst respons från Trafikkontoret. Vi fortsätter jaga...

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 155

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	698	698	685	685
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	723	1 430	1 429	1 419
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 292	4 551	4 625	4 700
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	30	22	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	114	91	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	31	32	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	59	46	51	46
Soliditet (%)	46	44	46	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	94	-1 517	660	-1 987
Nettoomsättning (tkr)	3 996	4 057	3 982	3 980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 491 m<sup>2</sup> bostäder och 38 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	18 607 978	0	0	18 607 978
Upplåtelseavgifter	14 331 211	0	0	14 331 211
Fond för yttre underhåll	868 478	868 478	-1 349 417	1 349 417
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 807 667</b>	<b>868 478</b>	<b>-1 349 417</b>	<b>34 288 606</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-13 828 723	-868 478	-168 002	-12 792 243
Årets resultat	94 472	94 472	1 517 419	-1 517 419
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-13 734 251</b>	<b>-774 006</b>	<b>1 349 417</b>	<b>-14 309 662</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>20 073 416</b>	<b>94 472</b>	<b>0</b>	<b>19 978 944</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	94 472
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 960 245
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-868 478
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-13 734 251</b>

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

574 098
<b>-13 160 153</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 996 373	4 056 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 095	11 878
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 010 468</b>	<b>4 068 694</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 510 764	-4 216 527
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 860	-244 097
Personalkostnader	Not 6	-149 085	-117 487
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-758 103	-755 058
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 596 812</b>	<b>-5 333 169</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>413 656</b>	<b>-1 264 475</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 658	510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-323 842	-253 454
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-319 184</b>	<b>-252 944</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>94 472</b>	<b>-1 517 419</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>94 472</b>	<b>-1 517 419</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	41 243 222	41 913 942
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	167 967	255 349
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 411 189</b>	<b>42 169 291</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 414 689</b>	<b>42 172 791</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		18 543	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 571 774	3 070 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 590 317</b>	<b>3 070 165</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		9 302	9 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 302</b>	<b>9 289</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 599 619</b>	<b>3 079 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 014 307</b>	<b>45 252 245</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 939 189	32 939 189
Fond för yttre underhåll	Not 13	868 478	1 349 417
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 807 667</b>	<b>34 288 606</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 828 723	-12 792 243
Årets resultat		94 472	-1 517 419
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 734 251</b>	<b>-14 309 662</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 073 416</b>	<b>19 978 944</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 833 665	15 075 117
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 833 665</b>	<b>15 075 117</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 459 157	9 622 269
Leverantörsskulder		160 241	162 678
Skatteskulder		16 312	10 774
Övriga skulder		69 670	54 903
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	401 846	347 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 107 226</b>	<b>10 198 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 014 307</b>	<b>45 252 245</b>

## 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	3 789 588	3 789 588
Hyror bostäder	73 146	73 146
Hyror lokaler	600	72 747
Hyror parkering	12 280	11 760
Hyror förråd	3 600	3 600
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Värmeintäkter	0	3 070
Överlåtelse/pantsättning	14 249	0
Öresutjämning	-49	-55
	<b>3 996 373</b>	<b>4 056 816</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	14 095	11 878
Övriga intäkter	0	0
	<b>14 095</b>	<b>11 878</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 588	0
	Fastighetsskötsel beställning	11 368	114 060
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 903	0
	Snöröjning/sandning	31 742	22 233
	OVK Obl. Ventilationskontroll	19 113	0
	Gård	7 015	14 807
	Serviceavtal	27 370	32 288
	Förbrukningsmateriel	89 138	17 457
	Brandskydd	5 560	4 375
	Fordon	4 595	0
		<b>244 392</b>	<b>205 220</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 194	12 255
	Sophantering/återvinning	0	1 013
	Entré/trapphus	0	44 400
	Lås	5 314	3 765
	Installationer	2 737	0
	VVS	3 339	42 506
	Värmeanläggning/undercentral	0	34 146
	Ventilation	5 574	10 038
	Elinstallationer	8 296	14 965
	Bredband	0	4 169
	Tak	17 581	0
	Fönster	0	20 951
	Mark/gård/utemiljö	0	31 731
	Skador/klotter/skadegörelse	11 244	3 940
	Vattenskada	0	8 410
		<b>55 279</b>	<b>232 289</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	574 098	1 752 625
	Fönster	0	317 200
	Mark/gård/utemiljö	0	172 998
		<b>574 098</b>	<b>2 242 823</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	253 284	163 968
	Värme	599 553	630 508
	Vatten	206 056	172 057
	Sophämtning/renhållning	187 973	170 914
	Grovsopor	4 589	11 122
		<b>1 251 455</b>	<b>1 148 569</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	128 632	125 660
	Kabel-TV	40 033	38 285
	Bredband	87 185	102 720
		<b>255 850</b>	<b>266 665</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>129 691</b>	<b>120 961</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 510 764</b>	<b>4 216 527</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 211	5 001
	Tele- och datakommunikation	269	288
	Juridiska åtgärder	0	6 016
	Inkassering avgift/hyra	1 025	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 643	20 781
	Föreningskostnader	1 150	1 013
	Fritids- och trivselkostnader	5 354	0
	Förvaltningsarvode	82 526	80 764
	Administration	49 437	30 241
	Korttidsinventarier	0	17 778
	Konsultarvode	7 875	74 955
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 370	7 260
		<b>178 860</b>	<b>244 097</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	113 445	89 399
	Sociala kostnader	35 640	28 088
		<b>149 085</b>	<b>117 487</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	225 374	225 374
	Förbättringar	445 347	449 353
	Inventarier	87 382	80 331
		<b>758 103</b>	<b>755 058</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	54 567 182	54 567 182
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>54 567 182</b>	<b>54 567 182</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-12 653 240	-11 978 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-670 721	-674 727
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-13 323 960</b>	<b>-12 653 240</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 243 222</b>	<b>41 913 942</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 795 000	71 357 000
	Taxeringsvärde mark	77 174 000	76 213 000
		<b>159 969 000</b>	<b>147 570 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	159 000 000	147 000 000
	Lokaler	969 000	570 000
		<b>159 969 000</b>	<b>147 570 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 630	37 630
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 630</b>	<b>37 630</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 630	-37 630
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 630</b>	<b>-37 630</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	1 017 430	923 035
	Nyanskaffningar	0	94 395
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 017 430</b>	<b>1 017 430</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-762 081	-681 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-87 382	-80 332
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-849 463</b>	<b>-762 082</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>167 967</b>	<b>255 348</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	3 539	2 778
	Klientmedel hos SBC	1 539 128	2 042 891
	Räntekonto hos SBC	1 029 107	1 024 494
		<b>2 571 774</b>	<b>3 070 163</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 349 417	868 478
	Reservering enligt stadgar	868 478	868 478
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 349 417	-387 539
	<b>Vid årets slut</b>	<b>868 478</b>	<b>1 349 417</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	3,060 %	6 206 149	7 267 705	2023-06-15
	Nordea	1,920 %	8 304 900	8 524 900	2024-01-30
	Nordea	0,900 %	6 851 773	6 954 781	2026-04-15
	Nordea	2,690 %	1 930 000	1 950 000	2023-05-08
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>23 292 822</b>	<b>24 697 386</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 459 157	-9 622 269	
			<b>14 833 665</b>	<b>15 075 117</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 346 947 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.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 725 841	33 725 841
<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	53 756	29 472
	Avgifter och hyror	348 090	318 088
		<b>401 846</b>	<b>347 560</b>

### **Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen håller på att arbeta fram ett förslag kring framtida lösning gällande vår tomma hyreslokal på Härlandavägen och ber om att få återkomma när förslaget är helt färdigt.

Till hösten är det dags för Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Detta innebär att ventilationsteknikerna behöver mäta och justera luftflödet i frånluftsdon och flätkåpor i samtliga lägenheter. Mer info kommer efter sommaren när vi närmar oss denna besiktning.

Från och med 23-01-01 började den nya uppdaterade bostadsrättslagen att gälla. Den stora förändringen innebär främst förtydligande kring renovering/ändring i lägenheten och vem som bär ansvaret. I skrivande stund väntar styrelsen på sk mönsterstadgar som Bostadsrätterna håller på att ta fram. Denna "mall" kommer vi att jämföra med föreningens nu gällande stadgar för att vidare bedöma om vi behöver genomföra ändringar eller inte.

Under 2023 kommer en uppdatering av föreningens underhållsplan att göras vilket kommer att påverka föreningens framtida ekonomi och som en effekt av detta kan det eventuellt komma att krävas höjningar av årsavgiften.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2023

Jesper Flink  
Ordförande

Malin Björnfot  
Ledamot

Mattias Goldkuhl  
Ledamot

Louise Lindmark  
Ledamot

Erik Peining  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hans Jonasson  
Extern revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Signera bokslut-fb-4423-2023-04-27 (1).pdf**

Unikt dokument-id:

**e55046f2-43e8-4ec5-94e1-f3f8cd5ba6cb**

Dokumentets fingeravtryck:

**e41ca83747e786f11749dab20c3b49ccca55f47c2db5b85f0084f9d998bc614802d4ca0a80c1ac9fa552efe508037c38126c46915d3d5453085036445c4edcec**

## Undertecknare

 <p><b>Erik Peining</b> Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: erik.peining@gmail.com Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 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: 2023-05-04 07:01:14 UTC</p> 
 <p><b>Jesper Flink</b> Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: jesperflink@hotmail.com Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 178.174.214.178 IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: JESPER FLINK (19700414****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-04 07:18:33 UTC</p> 
 <p><b>Mattias Goldkuhl</b> Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: mattias.goldkuhl@columbusglobal.com Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 83.140.26.162 IP Plats: Karlholmsbruk, Uppsala County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Carl Mattias Goldkuhl (19750414****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-04 07:25:39 UTC</p> 
 <p><b>Louise Lindmark</b> Kinnekulle (4423)</p> <p>E-post: louise.lindmark@outlook.com Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 77.91.216.85 IP Plats: Nyköping, Södermanland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LOUISE LINDMARK (19780428****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-05-04 07:52:14 UTC</p> 



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

## Undertecknare



**Malin Björnfot**  
Kinnekulle (4423)

E-post: malinfalth@yahoo.se  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)  
IP nummer: 212.247.66.106  
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: MALIN  
BJÖRNFOT (19710811\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-04 08:17:14 UTC



**Hans Jonasson**  
Kinnekulle (4423)

E-post: hjn@frejs.se  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)  
IP nummer: 80.252.209.68  
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: HANS  
JONASSON (19660322\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-04 09:27:32 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-05-04 09:27:32 UTC**



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-04 09:27:32 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 09:27:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 09:23:18 UTC

Dokumentet öppnades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 08:17:23 UTC

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

2023-05-04 08:17:14 UTC

Dokumentet signerades av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.66.106 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 08:17:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.66.106 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 08:16:36 UTC

Dokumentet lästes igenom av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.66.106 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 08:14:08 UTC

Dokumentet öppnades av Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)  
Enhet: Chrome 113.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 212.247.66.106 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 07:52:14 UTC

Dokumentet signerades av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 77.91.216.85 - IP Plats: Nyköping, Södermanland County, Sweden

2023-05-04 07:52:09 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 77.91.216.85 - IP Plats: Nyköping, Södermanland County, Sweden

2023-05-04 07:51:35 UTC

Dokumentet öppnades av Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 77.91.216.85 - IP Plats: Nyköping, Södermanland County, Sweden

2023-05-04 07:25:39 UTC

Dokumentet signerades av Mattias Goldkuhl (mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.140.26.162 - IP Plats: Karlholmsbruk, Uppsala County, Sweden



2023-05-04 07:25:33 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Mattias Goldkuhl (mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.140.26.162 - IP Plats: Karlholmsbruk, Uppsala County, Sweden

2023-05-04 07:25:09 UTC Dokumentet öppnades av Mattias Goldkuhl (mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 83.140.26.162 - IP Plats: Karlholmsbruk, Uppsala County, Sweden

2023-05-04 07:18:33 UTC Dokumentet signerades av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 178.174.214.178 - IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

2023-05-04 07:18:27 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 178.174.214.178 - IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

2023-05-04 07:13:37 UTC Dokumentet lästes igenom av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 178.174.214.178 - IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

2023-05-04 07:10:39 UTC Dokumentet öppnades av Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.68 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 178.174.214.178 - IP Plats: Karlstad, Värmland County, Sweden

2023-05-04 07:01:14 UTC Dokumentet signerades av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 07:01:07 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 07:00:17 UTC Dokumentet lästes igenom av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 06:57:14 UTC Dokumentet öppnades av Erik Peining (erik.peining@gmail.com)  
Enhet: Microsoft Edge 112.0.1722.64 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 62.88.128.55 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 06:52:03 UTC Dokumentet skickades till Mattias Goldkuhl (mattias.goldkuhl@columbusglobal.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 06:52:01 UTC Dokumentet skickades till Malin Björnfot (malinfalth@yahoo.se)  
Enhet: ()

2023-05-04 06:51:59 UTC Dokumentet skickades till Louise Lindmark (louise.lindmark@outlook.com)  
Enhet: ()



2023-05-04 06:51:57 UTC Dokumentet skickades till Jesper Flink (jesperflink@hotmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 06:51:55 UTC Dokumentet skickades till Erik Peining (erik.peining@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-05-04 06:51:51 UTC Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-04 06:51:38 UTC Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 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 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**

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 den

**Frejs Revisorer AB**

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Signera Revisionsberättelse 2022 Brf Kinnekulle.pdf**

Unikt dokument-id:  
**60980730-2ae5-4ee3-9236-968f539f0880**

Dokumentets fingeravtryck:  
**36ffb145c350cbd6599df1eb5ce5bc20d2b106b1fbaa62ab0e635fc2b2017610eb04fc029db8401a07173  
293acb5e7d3e2687426d5f48276e7713cf0f20ffb8c**

## Undertecknare



**Hans Jonasson**  
**Kinnekulle (4423)**

E-post: [hjn@frejs.se](mailto:hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown  
(desktop)  
IP nummer: 80.252.209.68  
IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

Undertecknad med BankID: HANS  
JONASSON (19660322\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2023-05-04 09:26:33 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2023-05-04 09:26:33 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-05-04 09:26:33 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 09:26:27 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 09:25:53 UTC

Dokumentet öppnades av Hans Jonasson (hjn@frejs.se)  
Enhet: Chrome 112.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 80.252.209.68 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-05-04 09:24:51 UTC

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

2023-05-04 09:24:49 UTC

Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()

2023-05-04 09:24:39 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)  
Enhet: ()  
IP nummer: 51.12.128.141



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 940 000	3 789 588	3 789 000
Hyror bostäder	75 920	73 146	73 000
Hyror lokaler	0	600	0
Hyror parkering	12 960	12 280	11 000
Hyror förråd	3 000	3 600	3 000
Bredbandsintäkter	102 000	102 960	103 000
Överlåtelse/pantsättning	0	14 249	0
Öresutjämnning	0	-49	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 095	0
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>4 133 880</b>	<b>4 010 468</b>	<b>3 979 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	0	-12 588	0
Fastighetskötsel beställning	-126 000	-11 368	-93 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-24 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-35 903	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-31 742	-20 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-75 000	-19 113	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Gård	-17 000	-7 015	-23 000
Serviceavtal	-36 000	-27 370	-23 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-89 138	-15 000
Brandskydd	-5 000	-5 560	-6 000
Fordon	0	-4 595	0
	<b>-306 000</b>	<b>-244 392</b>	<b>-209 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-147 000	0	-130 000
Tvättstuga	0	-1 194	0
Lås	0	-5 314	0
Installationer	0	-2 737	0
VVS	0	-3 339	0
Ventilation	0	-5 574	0
Elinstallationer	0	-8 296	0
Tak	0	-17 581	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 244	0
	<b>-147 000</b>	<b>-55 279</b>	<b>-130 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-425 000	0	-1 000 000
Entré/trapphus	0	-574 098	0
	<b>-425 000</b>	<b>-574 098</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-251 000	-253 284	-135 000
Värme	-695 000	-599 553	-525 000
Vatten	-190 000	-206 056	-180 000
Sophämtning/renhållning	-189 000	-187 973	-193 000
Grovsopor	-13 000	-4 589	-8 000
	<b>-1 338 000</b>	<b>-1 251 455</b>	<b>-1 041 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-139 000	-128 632	-129 000
Kabel-TV	-43 000	-40 033	-40 000
Bredband	-75 000	-87 185	-103 000
	<b>-257 000</b>	<b>-255 850</b>	<b>-272 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 553	-129 691	-118 000
	<b>-114 553</b>	<b>-129 691</b>	<b>-118 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-3 211	-4 000
Medlemsinformation	0	0	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-269	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 025	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-20 643	-22 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 150	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-5 354	0
Förvaltningsarvode	-89 000	-82 526	-84 000
Administration	-29 000	-49 437	-24 000
Konsultarvode	-15 000	-7 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 370	-8 000
	<b>-173 000</b>	<b>-178 860</b>	<b>-149 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-130 000	-113 445	-95 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-35 640	-30 000
	<b>-171 000</b>	<b>-149 085</b>	<b>-125 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-226 000	-225 374	-226 000
Förbättringar	-450 000	-445 347	-450 000
Inventarier	-89 000	-87 382	-51 000
	<b>-765 000</b>	<b>-758 103</b>	<b>-727 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 696 553</b>	<b>-3 596 812</b>	<b>-3 771 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>437 327</b>	<b>413 656</b>	<b>208 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 626	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-500 000	-270 086	-275 000
	<b>-500 000</b>	<b>-265 428</b>	<b>-275 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-62 673</b>	<b>148 228</b>	<b>-67 000</b>