

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Stiftelsen Kindahus**

Org nr 822000-4231

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>VD har ordet</b>	<b>2</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>8</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>9</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>16</b>

## VD har ordet

Stiftelsen Kindahus firar 75 år!

Redan 1948 grundades det som då hette Kisahus och som senare tillsammans med ett flertal andra bostadsstiftelser inom nuvarande Kinda kommun bildade det som idag är Stiftelsen Kindahus.

Under året har vi firat vårt 75-årsjubileum på olika sätt tillsammans med våra hyresgäster och kommuninvånare.

Vid årets början tillträdde en ny styrelse som ett resultat av valutgången 2022. En ny affärsplan för åren 2024-2027 har utarbetats och antagits av styrelsen. Fokus är fortsatt nöjda kunder och en långsiktigt hållbar ekonomi.

Våren 2023 kom då äntligen nyproduktionen av ett flerfamiljshus i Rimforsa i gång! Arbetet har flutit på bra och intresset för lägenheter i Rimforsa är fortsatt högt. Under maj 2024 kommer de första hyresgästerna att flytta in i det fina huset med bland annat inglasade balkonger och hiss.

Med omtanke om våra hyresgäster har ett antal sociala aktiviteter anordnats t ex resor och områdesmöten. Projektet med odlingslotter har även fortsatt under året. För att kunna erbjuda en bättre service och för att komma närmare våra hyresgäster har under året anställts två fastighetsskötare för att ansvara för felanmälan, mindre reparations- och underhållsarbeten.

2023 har inneburit utmaningar med kostnadsökningar och osäkert ränteläge. Vi har under året noterat ett något högre antal vakanser. På lokalsidan kan vi glädjas åt att Kisa återigen har en privat tandläkare vilket har mottagits väldigt väl. Tandläkarlokalen på Stora Torget 2 färdigställdes under året och verksamheten slog upp portarna i oktober. Vi kan även välkomna två nya frisörer som hyresgäster under året.

Våra hyresgästers trygghet är ett prioriterat område och som ett led i det har under året brandvarnare med uppkoppling direkt mot larmcentral installerats i alla stiftelsens lägenheter. Projektet med montering av skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcyllrar har också fortlöpt under året och är nu färdigställt i Kisa.

Under året påbörjades en omfattande digitaliseringsresa inom stiftelsen med implementering av ett nytt ekonomisystem. Nästa steg är att under 2024 implementera ett nytt fastighetssystem som kommer ge verksamheten möjlighet att utvecklas och att erbjuda våra hyresgäster ännu bättre service.

När vi nu går in i det nya året ser det ut som att det ekonomiska läget i omvärlden sakta börjar vända uppåt. Inflationen bromsar in och räntorna tros vända neråt det ger en bra känsla för framtiden och det ger oss också förutsättningar att fortsätta att erbjuda ett tryggt och bekvämt boende i Kinda med god livskvalitet för livets olika skeden.

Avslutningsvis vill jag tacka våra hyresgäster, vår styrelse och personal samt samarbetspartners som alla bidragit på olika sätt till att göra 2023 till ett bra år.

Tillsammans fortsätter vi att utveckla Kinda genom att tillhandahålla trygga och goda livsmiljöer.

Kajsa Claesson  
Verkställande direktör



# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Stiftelsen Kindahus är en bostadsstiftelse med säte i Kinda kommun. Vår huvudsakliga uppgift är att tillhandahålla attraktiva bostäder med ett varierat utbud för alla kundgrupper i Kinda kommun. Detta uppnår vi genom att förvalta och utveckla våra bostäder samt genom nyproduktion. Fastighetsbeståndet består av tjugoåtta fastigheter i Kisa, elva fastigheter i Rimforsa samt en fastighet i Horn. Totalt förvaltar vi 938 bostäder och 69 lokaler för kontor, butik och äldreomsorg. I antalet lokaler ingår Bergdala äldrecenter med 71 rum, vilka nyttjas som bostäder. Den totala nettoomsättningen uppgick till 93 mkr (87) och den ekonomiska uthyminingsgraden är 97% (99).

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det var äntligen byggstart för flerfamiljshuset, med 16 lägenheter, på Skolvägen i Rimforsa. Byggnationen har löpt på enligt plan, men den långa och kalla vintern har medfört vissa kostnadsökningar.

Under året genomfördes en försäljning av den obebyggda tomten Maskrosen 17 till Kinda kommun.

Underhållet av våra fastigheter är ett ständigt pågående projekt och under 2023 har genomförts underhållsåtgärder för ca 26 mkr vilket är något lägre än under tidigare år. Av den totala underhållskostnaden har utförts lägenhetsunderhåll för ca 8 mkr, lokalunderhåll för ca 3 mkr och gemensamt underhåll för ca 15 mkr.

Renoveringen av Bergdalagatan 19 slutfördes under våren med relining av fastighetens avlopp. Fastigheten är nu i gott skick för många år framöver.

Hyresgästernas trygghet är fortsatt prioriterad. Brandvarnare uppkopplade mot larmcentral har installerats i alla lägenheter. Arbetet med installation av skalskydd har också fortsatt under året.

Takbyte har genomförts på två hyreshus på Gamla Eksjövägen och en ny fjärrvärmeanläggning installerades i kvarteret Nejlikan för att säkerställa värmeförsörjningen.

En mindre förändring av stiftelsens organisation har genomförts. Medarbetarna arbetar numera i team med inriktning mot kund, fastighet och ekonomi. Under hösten rekryterades två fastighetsskötare för att hantera felanmälan, reparationer och mindre underhåll i våra fastigheter.

Den årliga förhandlingen med hyresgästföreningen slutade i en överenskommelse om en generell hyreshöjning på 3,95%.

## Miljöarbete

Kindahus arbetar för att minska vår miljöpåverkan. Arbetet med utbyggnad av bergvärme pågår och under året har en ny bergvärmeanläggning i Rimforsa satts i drift och inom de närmaste åren kommer vår pelletsanläggning att tas ur drift.

En solcellsanläggning har installerats i Rimforsa under året. De solcellsanläggningar som nu är i drift ger ett tillskott av miljövänlig energi och täcker en del av den totala elförbrukningen. Det överskott som uppstår periodvis säljs vidare ut i elnätet. Solenergi är förnybar energi som är bra för både miljö och klimat. Kindahus undersöker hur vi kan utveckla användandet av solenergi framåt.

Det långsiktiga arbetet med att minska energiförbrukningen pågår och under året har belysningen i flera av våra större lokaler bytts ut till LED.

## Framtida utveckling

Kindahus fortsätter att erbjuda och utveckla ett varierat utbud av attraktiva bostäder. Vi skapar förutsättningar för ett tryggt och bekvämt boende i Kinda med god livskvalitet.

Under våren 2024 färdigställs det nya flerfamiljshuset på Skolvägen 6D i Rimforsa och de första hyresgästerna flyttar in under maj månad. Det nya huset blir ett viktigt tillskott för Kindahus och för Rimforsa.

Verksamheten genomgår en stor och nödvändig digital förflyttning och under 2023 implementerades ett nytt ekonomisystem. Även förberedelser för det nya fastighetssystemet som ska komma på plats under 2024 påbörjades. Det är ett omfattande projekt som kommer att ge Kindahus förutsättningar att även framåt vara en hyresvärd i tiden. Detta kommer att minska sårbarheten i verksamheten och öka hyresgästernas tillgång till information rörande sitt boende.

Under 2024 kommer en större renovering av Bergdalagatan 11 att genomföras. Badrum och kök ska renoveras. Skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcylindrar är installerat sedan tidigare. Avloppen förbereds för att möjliggöra den relining som skall genomföras under 2025.

HM KJ

**Stiftelsen Kindahus**

Org nr 822000-4231

**Finansiell ställning**

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 6 421 tkr för 2023. Intäkterna har påverkats positivt av rådande inflation samt reavinst vid försäljning av anläggningstillgång. Ökningen av driftkostnader och räntekostnader har påverkat utrymmet för underhållsåtgärder. Trots detta uppgår underhållskostnaderna till 26 mkr. Sammanfattningsvis har Stiftelsen Kindahus en fortsatt stark finansiell ställning.

<i>Ekonomisk översikt, tkr</i>	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	86 099	82 445	80 025	79 293
Drift- och underhållskostnader	-59 454	-61 375	-61 269	-59 611
Driftnetto	25 036	19 465	17 333	18 368
Fastighetskostnader, avskrivningar	-9 814	-9 718	-9 115	-9 134
Rörelseresultat	11 392	5 573	6 379	4 045
Bokfört fastighetsvärde	290 927	293 195	295 349	284 005
Räntebärande skulder	181 222	174 700	183 250	177 605
Balansomslutning	332 664	313 455	314 550	305 167
Avkastning på eget kapital %	10,4%	5,3%	6,2%	4,1%
Soliditet %	33,1%	33,4%	32,6%	32,6%

Definitioner: se not sid 15

**Risker, riskhantering och osäkerhetsfaktorer**

Stiftelsen Kindahus finansverksamhet regleras av stiftelsens finanspolicy där det anges hur finansverksamheten och finansiella risker ska hanteras. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall där högst 25% av låneportföljen skall omsättas under ett kalenderår. För att minska ränterisken får andelen lån med rörlig ränta röra sig inom intervallet 20% - 80% beroende på räntesituationen. Vid årsskiftet finns lån med rörlig ränta uppgående till 100 mkr. En förändring av räntan med +/- 1% på detta belopp innebär ökade eller minskade räntekostnader med 1 mkr.

Stora delar av vårt fastighetsbestånd är byggt på 60- och 70-talet vilket gör att lägenheterna behöver förändras över tid vilket innebär att finansiell styrka krävs. Prisutvecklingen på byggmaterial och transporter påverkar såväl underhåll som stiftelsens kommande nyproduktion. Väder och temperatur spelar en stor roll för våra driftskostnader inte minst vad det gäller uppvärmning och snöröjning. Nyligen upphandlade och kommande upphandlingar av ram- och skötselavtal kommer att innebära risk för stora kostnadsökningar framöver.

Risk finns i att erforderlig hyresnivå vid nyproduktion inte kan uppnås utifrån hyresgästernas betalningsvilja.

Vår stora andel lokalkontrakt, 21% av hyresintäkterna, innebär också en risk för framtiden eftersom efterfrågan på kontors- och affärslokaler är låg i kommunen.

**Eget kapital, belopp i tkr**

	Grundfond	Reservfond	Balanserat resultat	S:a Eget kapital
Vid årets början	2 106	27 242	73 764	103 112
Årets resultat			5 254	5 254
Vid årets slut	2 106	27 242	79 018	108 366

**Förslag till disposition av stiftelsens vinst**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 79 017 860 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		79 018 tkr
	Summa	<u>79 018 tkr</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*Hand skr*

## Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2, 3	86 099	82 445
Övriga rörelseintäkter	4	6 484	4 928
<b>Summa Nettoomsättning</b>		<b>92 583</b>	<b>87 373</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	5	-33 648	-30 320
Underhållskostnader		-25 806	-31 055
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-1 609	-1 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-9 814	-9 718
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-70 877</b>	<b>-72 698</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>21 706</b>	<b>14 675</b>
<b>Centrala administrations- och försäljningsomkostnader</b>			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3	-8
Övriga rörelsekostnader	7	-10 311	-9 094
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 392</b>	<b>5 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	175	94
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 146	-2 867
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 421</b>	<b>2 800</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av överavskrivning	10	-	860
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 421</b>	<b>3 660</b>
Skatt på årets resultat	11	-1 167	-681
<b>Årets resultat</b>		<b>5 254</b>	<b>2 979</b>

HSR KB

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12,13	290 927	293 195
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 123	3 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		29 710	661
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>323 760</b>	<b>297 142</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16,22	726	649
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>766</b>	<b>689</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>324 526</b>	<b>297 831</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager mm</b>			
Varulager		289	248
<b>Summa Varulager</b>		<b>289</b>	<b>248</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		628	1 014
Övriga fordringar		51	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 793	669
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>2 472</b>	<b>1 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 377	13 594
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>5 377</b>	<b>13 594</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 138</b>	<b>15 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>332 664</b>	<b>313 455</b>

*JHM* *KG*

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Grundfond		2 106	2 106
Reservfond		27 242	27 242
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		29 348	29 348
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		73 764	70 785
Årets resultat		5 254	2 979
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		79 018	73 764
<b>Summa Eget kapital</b>		108 366	103 112
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	2 090	2 090
<b>Summa Obeskattade reserver</b>		2 090	2 090
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	11 966	10 780
Övriga avsättningar för pensioner		198	275
<b>Summa Avsättningar</b>		12 164	11 055
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	21	158 610	146 300
<b>Summa Långfristiga Skulder</b>		158 610	146 300
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	22	22 612	28 400
Leverantörsskulder		14 851	10 196
Aktuell skatteskuld		211	194
Övriga skulder		908	699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12 852	11 409
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		51 434	50 898
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		332 664	313 455

HM 18

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 421	2 800
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 9 175	9 739
	<u>15 596</u>	<u>12 539</u>
Betald inkomstskatt	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	15 596	12 539
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-41	-95
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-690	433
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>6 324</u>	<u>4 728</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	21 189	17 605
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-36 501	-7 296
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	650	-
Förvärv av finansiella tillgångar	-77	-198
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-35 928	-7 494
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	35 622	15 000
Inlösen av lån	-20 600	-15 000
Amortering av lån	<u>-8 500</u>	<u>-8 550</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	6 522	-8 550
<b>Årets kassaflöde</b>	-8 217	1 561
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13 594	12 033
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 377</b>	<b>13 594</b>

*Handwritten signatures*



## Noter

---

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnader, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	<i>Nyttjandeperiod</i>
- Stomme	100 år
- Fasad, fönster, ventilation	50 år
- Avloppsrör, vattenledning, el, värmesystem, hiss, yttertak	40 år
- Snickeri, ytskikt & maskinell utrustning, fiber, bergvärmearläggningar, solceller	20 år

För övriga materiella tillgångar gäller följande:

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utranteras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

#### Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

HM KJ

**Stiftelsen Kindahus**

Org nr 822000-4231

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

*Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Ersättningar till anställda**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning, pension, klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

*Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas. Hyror intäktsredovisas i den aktuella perioden som uthyrningen faktiskt avser. Övrig försäljning intäktsredovisas löpande i takt med att tjänster utförs och faktureras.

**Offentliga bidrag**

*Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar*

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

*Handwritten initials: Hry and KG*

Org nr 822000-4231

**Not 2 Hyresintäkter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Bruttohyra bostäder	68 358	65 363
Bruttohyra lokaler	18 638	17 145
Bruttohyra övrigt	2 322	2 303
	<u>89 318</u>	<u>84 811</u>
Hyresbortfall bostäder	-1 836	-1 040
Hyresbortfall lokaler	-786	-772
Hyresbortfall övrigt	-321	-320
	<u>-2 943</u>	<u>-2 132</u>
Rabatter	-276	-234
	<u>86 099</u>	<u>82 445</u>

Vakansen för bostäder uppgår till 2,62% (1,31%) av totala antalet lägenheter

**Not 3 Operationell leasing**

*Stiftelsen är leasinggivare*

*Hyresavtal*

Samtliga förvaltningsfastigheter har hyrts ut och generar hyresintäkter.

*Bostadshyresavtal*

Hyresintäkter för bostäder år 2024 beräknas uppgå till ca 72 500 tkr.

Avtalen har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar ca 18 125 tkr.

*Lokalhyresavtal*

Framtida hyresintäkter för icke uppsägningsbara avtal för lokaler förfaller till betalning enligt följande:

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Inom ett år	5 583	-
Mellan ett och fem år	28 530	44 348
Senare än fem år	-	-
	<u>34 113</u>	<u>44 348</u>

Omfattar endast betydande lokalhyresavtal (avtal överstigande 500 tkr/år).

*Stiftelsen är leasingtagare*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kostnadsförda leasingavgifter för teknisk utrustning	1 085	594

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	584	-
Övriga rörelseintäkter	5 900	4 928
	<u>6 484</u>	<u>4 928</u>

**Not 5 Driftskostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reparationer	-2 694	-2 614
Skötselkostnader	-11 530	-10 267
Taxebundna avgifter och uppvärmningskostnader	-18 017	-15 493
Övriga driftskostnader	-1 407	-1 946
	<u>-33 648</u>	<u>-30 320</u>

*HMM*

Org nr 822000-4231

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-9 067	-8 866
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-747	-852
	<u>-9 814</u>	<u>-9 718</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kontors- och datainventarier	-3	-8
	<u>-3</u>	<u>-8</u>

**Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

Medelantalet anställda	2023		2022	
		varav män		varav män
Totalt	10	60%	9	67%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningen**

	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	0%	20%
Övriga ledande befattningshavare	50%	25%

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader**

	2023	2022
Styrelse och VD	-1 368	-1 285
Övriga anställda	-5 184	-4 648
Sociala kostnader	-3 402	-3 291
(varav pensionskostnad)	(-1 169)	(-1 218)

Ersättning utgick under året till styrelsen med 301 tkr (283 tkr) varav till styrelsens ordförande 165 tkr (165 tkr).  
Ersättning till verkställande direktör uppgick till 1 067 tkr (1 002 tkr) och tjänstepensionskostnaden till 286 tkr (275 tkr).  
Pensionsförmån utgår till VD enligt ITP-plan och pensionsålder är 65 år. Vid uppsägning från styrelsens sida utgår tolv månadslöner, övriga förmåner utöver normala villkor utgår ej.

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2023	2022
<i>KPMG-Kristina Johansson</i>		
Revisionsuppdrag	197	202
Andra uppdrag	-	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter, likvida medel	71	22
Övriga finansiella intäkter	104	72
	<u>175</u>	<u>94</u>

HM KK

Org nr 822000-4231

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Räntekostnader, kreditinstitut	-4 168	-1 722
Övriga finansiella kostnader	-978	-1 145
	<u>-5 146</u>	<u>-2 867</u>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-	860
	<u>-</u>	<u>860</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Ändrad taxering tidigare år	20	-
Uppskjuten skatt	-1 187	-681
	<u>-1 167</u>	<u>-681</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 421		3 660
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 323	20,6	-754
Ej avdragsgilla kostnader		-15		-7
Övrigt		171		80
Redovisad effektiv skatt		<u>-1 167</u>		<u>-681</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	499 940	493 611
Nyanskaffningar	6 865	6 799
Avyttringar och utrangeringar	-208	-470
Vid årets slut	<u>506 597</u>	<u>499 940</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-198 926	-190 968
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	143	384
Årets avskrivning	-8 543	-8 342
Vid årets slut	<u>-207 326</u>	<u>-198 926</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	11 081	11 606
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-525	-525
Vid årets slut	<u>10 556</u>	<u>11 081</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-18 900	-18 900
Vid årets slut	<u>-18 900</u>	<u>-18 900</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>290 927</u>	<u>293 195</u>
<b>Varav mark</b>	9 676	9 742

HM KO

**Not 13**      **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	679 350	679 350
Vid årets slut	679 000	679 350

Verkligt värde baseras på fastighetsvärdering utförd 2019 av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och de lägen som är aktuella. Under 2023 försåldes marken Maskrosen 17.

**Not 14**      **Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 180	18 180
Nyanskaffningar	585	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	18 765	18 180
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 894	-14 034
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-748	-860
Vid årets slut	-15 642	-14 894
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 123</b>	<b>3 286</b>

**Not 15**      **Andelar**

	2023-12-31	2022-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening - 1 andel	40	40

**Not 16**      **Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	649	451
Tillkommande fordringar	77	198
Vid årets slut	726	649

**Not 17**      **Uppskjuten skatt**

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	290 927	226 001	-64 926
Kapitalförsäkring	-	198	198
Bostadslånepost	-	1 004	1 004
	290 927	227 203	-63 724
	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	-13 375	-13 375
Kapitalförsäkring	41	-	41
Bostadslånepost	207	-	207
Skattemässigt underskottsavdrag	1 161	-	1 161
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>1 409</b>	<b>-13 375</b>	<b>-11 966</b>

HM KJ

## Stiftelsen Kindahus

Org nr 822000-4231

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 708	433
Upplupna intäkter	85	236
	<u>1 793</u>	<u>669</u>

**Not 19 Förslag till disposition av stiftelsens vinst**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 79 017 860 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	79 018 tkr
Summa	<u>79 018 tkr</u>

**Not 20 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 090	2 090
	<u>2 090</u>	<u>2 090</u>

**Not 21 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	26 450	40 450

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	20 293	5 474
Kapitalförsäkring	159	221
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Ansvarsförbindelse FASTIGO	120	106

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	862	919
Upplupna räntor kreditinstitut	594	387
Förskottsbetalda hyror	7 549	7 364
Övriga poster	3 847	2 739
	<u>12 852</u>	<u>11 409</u>

**Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2023	2022
Avskrivningar	9 817	9 726
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-642	13
	<u>9 175</u>	<u>9 739</u>

**Nyckeltalsdefinitioner**

Driftnetto:	Hyresintäkter - drift och underhållskostnader - fastighetskatt/fastighetsavgift
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Rörelseresultat / Justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Totala tillgångar

HM KA

Kisa 2024-04-16

  
Hans Måhagen  
Ordförande

  
Gustav Svensson  
1:a vice ordförande

  
Christian Nordin Olsson  
2:a vice ordförande

  
Bo Olsson

  
Roger Nyström

  
Karin Claesson  
Verkställande direktör


Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16  
KPMG AB

  
Kristina Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16

  
Jörgen Nord  
Revisor

  
Sigvard Olsson  
Revisor

  
Björn Morell  
Revisor

  
Tobias Ivarsson  
Revisor

  
Britt Stenqvist Petersson  
Revisor

HM



# Revisionsberättelse

Till styrelsen i Stiftelsen Kindahus, org. nr 822000-4231

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stiftelsen Kindahus för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Grund för uttalande

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 stiftelsen 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 vårt uttalande.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

### 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 stiftelsens 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 stiftelsens 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 stiftelse 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

---

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Stiftelsen Kindahus år 2023. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

---

### Grund för uttalande

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 stiftelsen enligt god revisionssed 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 vårt uttalande.

---

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

---

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 stiftelsen.

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 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 stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Kisa den 16 april 2024

KPMG AB



Kristina Johansson

Auktoriserad revisor



Revisorerna

**Till styrelsen i Stiftelsen Kindahus  
org.nr 822000-4231**

**Till fullmäktige Kinda kommun  
org. nr 212000-0399**

## **Av kommunen utsedda kommunala revisorers revisionsberättelse för stiftelsen Kindahus 2023**

Vi, av fullmäktige i Kinda kommun utsedda kommunala revisorer har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2023.

Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till stiftelseförordnandet, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi har vid fullgörandet av uppdraget sammanträffat med ledningen i ett antal för granskningen väsentliga frågor.

I granskningen av stiftelsens räkenskaper och årsredovisning har vi förlitat oss på den auktoriserade revisorns granskning och bedömning.

Vi noterar att de rekommendationer som lämnades i föregående års revisionsberättelse i allt väsentligt har åtgärdats under 2023. Detta gäller arbetet med intern kontroll men också arbetet med målstyrningen.

Vi bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt stiftelseförordnandet, att verksamheten har i huvudsak skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vad avser den interna kontrollen bedömer vi den i huvudsak varit tillräcklig.

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Kinda 2024-04-16



Jörgen Nord  
Revisionens ordförande



Sigvard Olsson  
Vice ordförande



Björn Morell



Tobias Ivarsson



Britt Stenqvist Petersson