

Styrelsen och verkställande direktören för

Stiftelsen Kindahus

Org nr 822000-4231

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

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

VD har ordet

När år 2022 nu ska läggas till handlingarna konstaterar jag att vi efter ett par tuffa år som präglats av coronapandemin återigen ställts inför nya utmaningar. I början av året invaderas Ukraina av Ryssland och det pågående kriget där har påverkat hela omvärlden och därmed även verksamheten på Kindahus. Vi ser bland annat att kostnaderna för varor och tjänster har ökat, det har uppstått leveransförseningar och det finns en stor oro över det som händer både bland oss själva och hos våra hyresgäster.

I krigets inledningsskede drevs stora mängder av människor från Ukraina på flykt från sina hem och i dialog med kommunen förberedde vi därför ett antal lägenheter där de flyktingar som förväntades komma till Kinda skulle kunna bo initialt. Antalet ukrainska flyktingar som hamnade i Kinda blev färre än vad man först antog men några ukrainska familjer har erbjudits ett tryggt hem hos oss på Kindahus.

Under året har vi genomfört en omfattande renovering av Bergdalagatan 19, Kisa. Badrum och kök har uppdaterats, skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcylindrar har installerats och trapphus och gemensamma utrymmen har målats om. Projektet avslutas under 2023 med att relining av avloppsstammar genomförs. Relining är ett alternativ till stambyte som möjliggör kvarboende under renoveringen vilket underlättar för våra hyresgäster.

Den 1 april var det invigning av en visningslägenhet på Bergdalaområdet. Lägenheten är ett samarbete mellan Kindahus och Kinda kommun där besökarna kan få veta mera om tjänster och produkter som ökar den egna eller någon närståendes självständighet och trygghet. Här visas både trygghetsskapande modern teknik och även praktiska hjälpmedel som kan underlätta vardagen. Samma dag, 1 april, invigdes också Lejonstigen som är en promenadslinga mellan Bergdalaområdet och Kisa Idrottsplats. Här kan man beskåda spännande figurer som en träskulptör skapat med hjälp av sin motorsåg. Stigen har även fått belysning för att skapa ett ljust och tryggt promenadstråk oavsett tid på dagen.

Efter några år med färre fysiska möten p.g.a. Covid 19 har vi under året glädjande nog återigen kunnat genomföra områdesmöten. Vid sju tillfällen har stiftelsens personal bjudit de boende på fika och trevliga samtal ute i våra bostadsområden

Under hösten genomfördes ett testprojekt med uppkopplade brandvarnare i ett hus på G:a Eksjövägen i Kisa. Projektet föll väl ut och har lett till att vi beslutat att under våren 2023 montera uppkopplade brandvarnare i hela vårt bestånd av bostäder. Vi har även fortsatt arbetet med installation av säkerhetsdörrar, skalskydd och tubcylindrar i flera fastigheter både i Kisa och Rimforsa. Tre hyreshus på G:a Eksjövägen har fått sina tak utbytta och på Linnégatan 33 i Kisa har nya fönster monterats.

Den påbörjade förflyttningen mot mer hållbar energi fortsätter och under året har en ny bergvärmeanläggning i Rimforsa installerats och tagits i bruk. Anläggningen ersätter pelletsvärmen till Kalmarvägen 21 och Skolvägen 5 i Rimforsa.

Under året har arbetet med planering för uppförandet av ett nytt flerfamiljshus i Rimforsa fortsatt. Det oroliga världsläget har påverkat processen och gör att den tagit längre tid än beräknat. Ambitionen är nu att komma i gång med byggnationen under 2023.

Avslutningsvis konstaterar jag att vi lägger ytterligare ett år bakom oss. Jag vill tacka våra hyresgäster, vår styrelse och personal samt samarbetspartners som alla bidragit på olika sätt till att bibehålla företaget stadbild i en mer skakig omvärld än vi är vana vid.

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 tjugonio fastigheter i Kisa, elva fastigheter i Rimforsa samt en fastighet i Horn. Totalt förvaltar vi 932 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 87 mkr (88) och den ekonomiska uthyrningsgraden är 99 % (99).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året invaderas Ukraina av Ryssland och det pågående kriget där har påverkat hela omvärlden och därmed även verksamheten på Kindahus. Kostnaderna för varor och tjänster har ökat och det har uppstått leveransförseningar.

Underhållet av våra fastigheter är ett ständigt pågående projekt och under 2022 har genomförts underhållsåtgärder för ca 31 mkr vilket är på samma nivå som 2021. Av den totala underhållskostnaden har utförts lägenhetsunderhåll för ca 14 mkr, lokalunderhåll för ca 1 mkr och gemensamt underhåll för ca 16 mkr.

Under året har en omfattande renovering av Bergdalagatan 19, Kisa genomförts. Badrum och kök har uppdaterats, vi har installerat skalskydd, säkerhetsdörrar och tubcylindrar samt i övrigt sett över och förbättrat byggnadens standard. Projektet kommer avslutas under 2023 med att relining av avloppsstammar genomförs.

Tre hyreshus på G:a Eksjövägen, Kisa har fått taken utbytta och på Linnégatan 33, Kisa har nya fönster monterats. Arbetet har även fortsatt med installation av säkerhetsdörrar, skalskydd och tubcylindrar i flera fastigheter både i Kisa och Rimforsa.

Förhandlingen med Hyresgästföreningen resulterade i att hyran för lägenheter höjdes med 2,15%, hyran för garage och carportar höjdes med 15kr/månad och i de fall där hushållsel ingår i hyran höjdes elavgiften med 15%.

Miljöarbete

På Kindahus arbetar vi för att minska vår miljöpåverkan och den påbörjade förflyttningen mot mer hållbar energi fortsätter därför kontinuerligt. Under året har en ny bergvärmearläggning i Rimforsa installerats och driftsatts. Anläggningen ersätter pelletsvärmens till Kalmarvägen 21 och Skolvägen 5 i Rimforsa.

Ventilationsaggregaten på G:a Eksjövägen och Stora Torget 5 i Kisa har uppdaterats under året för att bli mer energisnåla och därmed minska avtrycket på miljön.

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 för livets olika skeden.

Under 2022 har arbetet med planering för uppförandet av ett nytt flerfamiljshus i Rimforsa fortsatt. Det oroliga världsläget har påverkat processen och gör att den tagit längre tid än beräknat. Ambitionen är att påbörja byggnationen under 2023 och att de 16 lägenheterna blir klara för inflyttning under 2024.

Våra hyresgästers trygghet är en viktig fråga för oss. Under hösten genomfördes därför ett testprojekt med uppkopplade brandvarnare i ett hus på G:a Eksjövägen i Kisa. Projektet föll väl ut och har lett till beslut att under våren 2023 montera uppkopplade brandvarnare i hela vårt bestånd av bostäder.

Finansiell ställning

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 2 800 tkr för 2022. Stiftelsen Kindahus har en stark finansiell ställning, vilket gett oss möjligheten att ligga kvar på samma underhållsnivå som föregående år, ca 31 mkr. Fortsatt balans i efterfrågan på bostäder samt fortsatt kostnadskontroll genererar ett resultat i nivå med budget.

Ekonomisk översikt, tkr	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	82 445	80 025	79 293	78 043
Drift- och underhållskostnader	-61 375	-61 269	-59 611	-60 847
Driftnetto	19 465	17 333	18 368	15 892
Fastighetskostnader, avskrivningar	-9 718	-9 115	-9 134	-9 246
Rörelseresultat	5 573	6 379	4 045	2 284
Bokfört fastighetsvärde	293 195	295 349	284 005	286 706
Räntebärande skulder	174 700	183 250	177 605	178 905
Balansomslutning	313 455	314 550	305 167	301 900
Avkastning på eget kapital %	5,3%	6,2%	4,1%	2,5%
Soliditet %	33,4%	32,6%	32,6%	32,4%

Definitioner: se not sid 15

Risker, riskhantering och osäkerhetsfaktorer

Ökade energikostnader, inflation och stigande räntor kan för kommande räkenskapsår påverka både verksamhet och resultat. 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. Med tanke på den nya situationen med stigande räntor är det extra viktigt att följa utvecklingen för att ytterligare minska riskerna vid kommande förändringar av ränteläget. Vid årsskiftet finns lån med rörlig ränta uppgående till 89 mkr. En förändring av räntan med +/- 2,5% på detta belopp innebär ökade eller minskade räntekostnader med 2 225 tkr.

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. Ett fast elavtal har gynnat resultatet under året, då det löpte ut vid årsskiftet kommer Kindahus att se en kostnadsökning framåt.

Vår stora andel lokalkontrakt, 20% 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	70 785	100 133
Årets resultat			2 979	2 979
Vid årets slut	2 106	27 242	73 764	103 112

Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 73 764 472 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		73 764 tkr
	Summa	<u>73 764 tkr</u>

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

HM KP

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	82 445	80 025
Övriga rörelseintäkter	4	4 928	7 924
Summa Nettoomsättning		87 373	87 949
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	5	-30 320	-30 970
Underhållskostnader		-31 055	-30 299
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-1 605	-1 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-9 718	-9 115
Summa Fastighetskostnader		-72 698	-71 807
Bruttoresultat		14 675	16 142
Centrala administrations- och försäljningsomkostnader			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-8	-8
Övriga rörelsekostnader	7	-9 094	-9 755
Rörelseresultat		5 573	6 379
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	94	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 867	-2 441
Resultat efter finansiella poster		2 800	4 021
Bokslutsdispositioner			
Återföring av periodiseringsfond	10	-	3 346
Förändring av överavskrivning		860	548
Resultat före skatt		3 660	7 915
Skatt på årets resultat	11	-681	-1 755
Årets resultat		2 979	6 160

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12,13	293 195	295 349
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	3 286	4 146
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		661	164
Summa Materiella anläggningstillgångar		297 142	299 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar	15	40	40
Andra långfristiga fordringar	16,22	649	451
Summa Finansiella anläggningstillgångar		689	491
Summa anläggningstillgångar		297 831	300 150
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Varulager		248	154
Summa Varulager		248	154
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		1 014	647
Aktuell skattefordran		–	23
Övriga fordringar		99	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	669	1 487
Summa Kortfristiga fordringar		1 782	2 213
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 594	12 033
Summa Kassa och bank		13 594	12 033
Summa omsättningstillgångar		15 624	14 400
SUMMA TILLGÅNGAR		313 455	314 550

Handwritten initials/signature

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundfond		2 106	2 106
Reservfond		<u>27 242</u>	<u>27 242</u>
Summa Bundet eget kapital		29 348	29 348
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		70 785	64 625
Årets resultat		<u>2 979</u>	<u>6 160</u>
Summa Fritt eget kapital		73 764	70 785
Summa Eget kapital		103 112	100 133
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	20	<u>2 090</u>	<u>2 950</u>
Summa Obeskattade reserver		2 090	2 950
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	10 780	10 099
Övriga avsättningar för pensioner		<u>275</u>	<u>348</u>
Summa Avsättningar		11 055	10 447
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21	<u>146 300</u>	<u>160 000</u>
Summa Långfristiga Skulder		146 300	160 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		28 400	23 250
Leverantörsskulder		10 196	8 319
Aktuell skatteskuld		194	–
Övriga skulder		699	418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	<u>11 409</u>	<u>9 033</u>
Summa Kortfristiga skulder		50 898	41 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		313 455	314 550

HM KG

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 800	4 021
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 9 739	6 647
	<u>12 539</u>	<u>10 668</u>
Betald inkomstskatt	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 539	10 668
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-95	123
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	433	-110
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	<u>4 728</u>	<u>-565</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 605	10 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 296	-15 763
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	4 500
Förvärv av finansiella tillgångar	-198	-258
Avyttring av finansiella tillgångar	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 494	-11 521
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000	52 000
Inlösen av lån	-15 000	-38 105
Amortering av lån	<u>-8 550</u>	<u>-8 250</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 550	5 645
Årets kassaflöde	1 561	4 240
Likvida medel vid årets början	12 033	7 793
Likvida medel vid årets slut	13 594	12 033

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:

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

För övriga materiella tillgångar gäller följande:

	Nyttjandeperiod
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 utangeras. 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.

Handwritten initials: HM, KG

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.

PEJ
KJ

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Nettoomsättning</i>		
Bruttohyra bostäder	65 363	63 044
Bruttohyra lokaler	17 145	16 739
Bruttohyra övrigt	2 303	2 245
	<u>84 811</u>	<u>82 028</u>
Hyresbortfall bostäder	-1 040	-844
Hyresbortfall lokaler	-772	-624
Hyresbortfall övrigt	-320	-396
	<u>-2 132</u>	<u>-1 864</u>
Rabatter	-234	-139
	<u>82 445</u>	<u>80 025</u>

Vakansen för bostäder uppgår till 1,31% (0,95%) 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 2023 beräknas uppgå till 67 500 tkr.

Avtalen har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 16 875 tkr.

Lokalhyresavtal

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Inom ett år	-	1 168
Mellan ett och fem år	44 348	15 147
Senare än fem år	-	29 280
	<u>44 348</u>	<u>45 595</u>

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

Stiftelsen är leasingtagare

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostnadsförda leasingavgifter för teknisk utrustning	594	588

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	2 759
Övriga rörelseintäkter	4 928	5 165
	<u>4 928</u>	<u>7 924</u>

Not 5 Driftskostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Reparationer	-2 614	-2 492
Skötselkostnader	-10 267	-10 548
Taxebundna avgifter och uppvärmningskostnader	-15 493	-15 896
Övriga driftskostnader	-1 946	-2 034
	<u>-30 320</u>	<u>-30 970</u>

HM KJ

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-8 866	-8 263
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-852	-852
	<u>-9 718</u>	<u>-9 115</u>
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kontors- och datainventarier	-8	-8
	<u>-8</u>	<u>-8</u>

Not 7 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Totalt	9	56%	9	67%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Styrelse och VD	-1 285	-1 143
Övriga anställda	-4 648	-4 625
Sociala kostnader	-3 291	-3 417
(varav pensionskostnad)	(-1 218)	(-1 358)

Ersättning utgick under året till styrelsen med 283 tkr (300 tkr) varav till styrelsens ordförande 165 tkr (165 tkr).

Ersättning till verkställande direktör uppgick till 1 002 tkr (267 tkr) och tjänstepensionskostnaden till 275 tkr (89 tkr).

Ersättning till tidigare verkställande direktör uppgick till 0 tkr (576 tkr) och tjänstepensionskostnaden till 0 tkr (437 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

	2022	2021
<i>KPMG-Kristina Johansson</i>		
Revisionsuppdrag	202	167
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

	2022	2021
Ränteintäkter, likvida medel	22	1
Övriga finansiella intäkter	72	82
	<u>94</u>	<u>83</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, kreditinstitut	-1 722	-1 285
Övriga finansiella kostnader	-1 145	-1 156
	<u>-2 867</u>	<u>-2 441</u>

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
Maskiner och andra tekniska anläggningar	860	548
Periodiseringsfond, årets återföring	-	3 346
	<u>860</u>	<u>3 894</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	-681	-1 755
	<u>-681</u>	<u>-1 755</u>

Avstämning av effektiv skatt

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 660		7 915
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-754	20,6	-1 630
Ej avdragsgilla kostnader		-7		-8
Schablonränta på periodiseringsfond		-		-3
Övrigt		80		-114
Redovisad effektiv skatt		<u>-681</u>		<u>-1 755</u>

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	493 611	478 287
Nyanskaffningar	6 799	21 348
Avyttringar och utrangeringar	-470	-6 024
Vid årets slut	<u>499 940</u>	<u>493 611</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-190 968	-187 513
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	384	4 283
Årets avskrivning	-8 342	-7 738
Vid årets slut	<u>-198 926</u>	<u>-190 968</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	11 606	12 131
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-525	-525
Vid årets slut	<u>11 081</u>	<u>11 606</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-18 900	-18 900
Vid årets slut	<u>-18 900</u>	<u>-18 900</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>293 195</u>	<u>295 349</u>
Varav mark	9 742	9 742

HM Kf

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	679 350	686 350
Vid årets slut	679 350	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 2021 försålde fastigheten Bläckfisken 5.

Not 14 **Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 180	18 180
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	18 180	18 180
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 034	-13 174
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-860	-860
Vid årets slut	-14 894	-14 034
Redovisat värde vid årets slut	3 286	4 146

Not 15 **Andelar**

	2022-12-31	2021-12-31
Husbyggnadsvaror HBV förening - 1 andel	40	40

Not 16 **Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	451	193
Tillkommande fordringar	198	258
Vid årets slut	649	451

Not 17 **Uppskjuten skatt**

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	293 195	234 414	-58 781
Kapitalförsäkring	-	275	275
Bostadslånepost	-	1 305	1 305
	293 195	235 994	-57 201
	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	-	-12 109	-12 109
Kapitalförsäkring	56	-	56
Bostadslånepost	269	-	269
Skattemässigt underskottsavdrag	1 004	-	1 004
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<i>1 329</i>	<i>-12 109</i>	<i>-10 780</i>

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	433	1 066
Upplupna intäkter	236	421
	<u>669</u>	<u>1 487</u>

Not 19 Förslag till disposition av stiftelsens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital, 73 764 472 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>73 764 tkr</u>
Summa	<u>73 764 tkr</u>

Not 20 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 090	2 950
	<u>2 090</u>	<u>2 950</u>

Not 21 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	40 450	49 630

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	5 474	5 474
Kapitalförsäkring	221	280
Eventalförpliktelser		
Ansvarsförbindelse FASTIGO	106	101

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	919	842
Upplupna räntor kreditinstitut	387	134
Förskottsbetalda hyror	7 364	5 221
Övriga poster	2 739	2 836
	<u>11 409</u>	<u>9 033</u>

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

	2022	2021
Avskrivningar	9 726	9 123
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	13	-2 476
	<u>9 739</u>	<u>6 647</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 KCF

Kisa 2023-04-11



Hans Måhagen
Ordförande



Gustav Svensson
1:a vice ordförande



Christian Nordin Olsson
2:a vice ordförande



Bo Olsson

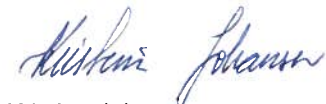


Tom Häll



Karin Claesson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11
KPMG AB



Kristina Johansson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11



Ulf Johansson
Revisor



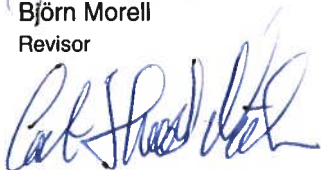
Lars Wiström
Revisor



Björn Morell
Revisor



Marko Maripuu
Revisor



Carl-Henrik Nilsson
Revisor

Magnus Edgar
Revisor



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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022. Enligt vår uppfattning har någon styrelseledamot inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till stiftelsen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11 april 2023

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 2022

Vi, av fullmäktige i Kinda kommun utsedda kommunala revisorer har, utifrån den auktoriserade revisorns granskning, bedömt stiftelsens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2022.

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 styrelseordförande, vd samt ekonomichef 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 delar av föregående års rekommendationer kvarstår. Vid granskningsmötet framgår att rekommendationerna kommer att åtgärdas under 2023, vilket bedöms som positivt.

Vi rekommenderar styrelsen att:

- de risker som efter genomförd riskanalys bedöms ska följas upp, lyfts in en formell internkontrollplan för det år som planen avser och fastställts.
- kontrollmomenten konkretiseras och preciseras i internkontrollplanen.
- en uppföljningsrapport avseende resultatet av genomförda kontroller och eventuella åtgärder upprättas och delges styrelsen årligen.
- ta fram målnivå för samtliga mål som ska följas upp, i syfte att målarbetet ska fylla sin funktion.
- i måluppföljningsdokumentet inkludera utfallet för de år som affärsplanen avser för att möjliggöra jämförelse av resultatet över tid.

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, men behöver utvecklas i enlighet med ovan punkter.

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

Kinda 2023-04-11



Ulf Johansson
Revisionens ordförande



Lars Wiström
Vice ordförande



Björn Morell



Carl-Henrik Nilsson



Marko Maripuu

Magnus Edgar

