



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kullan i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullan i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 716456-8748 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Garvaren 16	1990-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	128
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4674
95	garageplatser	0
56	p-platser	0
Totalt 213 objekt		4802

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 25 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Knutsson	Ordförande
Göran Nyman	Ledamot
Bengt Sandelin	Ledamot
Britt-Marie Dalgärde	Ledamot (avgått)
Stefan Brusewitz	Ledamot
Anna-Lena Andersson	HSB-ledamot

M

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Knutsson, Stefan Brusewitz

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Knutsson, Göran Nyman, Bengt Sandelin och Stefan Brusewitz.

Revisorer har varit: Björ Nils Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Sven Norberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och den fasta kostnaden för el. Hushållsel tillkommer.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-30.

Uppkommen förlust beror till en del på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Ökade räntekostnader samt ökade kostnader för el och värme har också påverkat resultatet negativt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2017	Energioptimeringsprojekt.
2018	Utebelysning bytt till LED-lampor.
2019	Betongväggar garage, målning vindskivor, taknock. Målning Entrétak. Rengöring plåttak. Borttagning allé Knihsgatan. Plantering nya träd/buskar.
2020	OVK. Plantering av allé. Statuskontroller. Omförhandling av elavtal.
2021	Högtrycksspolning 60 lgh, nya förråd i soprum 2, aggregatbyte i samlingslokalen, En Frisersalong och Solkullan. Byte brandfläkt och byte ventilationsfläkt till garage. Ny trädgård och borttagande av lekpark.
2022	Utbyte av underhållscentral, porttelefon.
2023	Bytt ut dörröppnare entréportar Knihsgatan 5A och 5B

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning carport och burspråk.
2024	Nytt avtal med Telia. Uppdatering av bredbandsutrustning samt nät
2024	Byte av styrsystem till hiss

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	284	287	289	156
Skuldsättning, kr/kvm	5 481	5 577	5 794	6 025	4 250
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	213	173	184	172	119
Årsavgifter, kr/kvm	825	778	780	789	788
Totala intäkter, kr/kvm	940	871	862	873	855
Nettoomsättning, tkr	4 513	4 183	4 140	4 195	4 106
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	293	104	357	-208
Soliditet, %	32	32	30	29	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 675 995	0	0	4 675 995
Underhållsfond, kr	3 854 597	0	23 111	3 877 708
S:a bundet eget kapital, kr	8 530 592	0	23 111	8 553 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 953 394	293 010	-23 111	4 223 293
Årets resultat, kr	293 010	-293 010	0	-78 248
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 246 404	0	-23 111	4 145 045
S:a eget kapital, kr	12 776 996	0	0	12 698 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 171 000 kr samt ianspråktagande skett med 147 889 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 246 404
Årets resultat, kr	-78 248
Reservation till underhållsfond, kr	-171 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	147 889
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 145 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 145 045
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

GN

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 416 767	4 166 873
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	95 977	16 466
Summa rörelseintäkter		4 512 744	4 183 339
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 769 645	-2 209 499
Planerat underhåll	Not 5	-147 889	-48 936
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-132 830	-141 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-906 320	-1 023 075
Summa rörelsekostnader		-3 956 684	-3 422 816
Rörelseresultat		556 060	760 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 101	3 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-658 408	-470 709
Summa finansiella poster		-634 307	-467 513
Årets resultat		-78 248	293 010
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-171 000	-171 000
Disposition underhållsfond		147 889	48 936
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-23 111	-122 064
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-101 359	170 946

PK

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	36 375 886	36 981 869
Mark	Not 11	1 836 000	1 836 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	203 219	109 469
		<u>38 415 105</u>	<u>38 927 338</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 415 605</u>	<u>38 927 838</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	11 332	963
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 129 174	1 232 998
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	312 666	100 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 969	115 937
		<u>1 614 141</u>	<u>1 450 555</u>
Kassa och bank	Not 16	34 597	22 491
Summa omsättningstillgångar		<u>1 648 739</u>	<u>1 473 046</u>
Summa tillgångar		<u>40 064 344</u>	<u>40 400 884</u> DK

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 675 995	4 675 995
Underhållsfond	3 877 708	3 854 597
	<u>8 553 703</u>	<u>8 530 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 223 293	3 953 394
Årets resultat	-78 248	293 010
	<u>4 145 045</u>	<u>4 246 404</u>
Summa eget kapital	<u>12 698 748</u>	<u>12 776 996</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>7 093 951</u>	<u>16 939 512</u>
	7 093 951	16 939 512
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	19 229 607	9 849 046
Fond för inre underhåll	283 355	60 970
Övriga kortfristiga skulder	62 223	77 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	75 571	21 012
	Not 21	
	<u>620 889</u>	<u>675 999</u>
	20 271 645	10 684 376
Summa skulder	<u>27 365 596</u>	<u>27 623 888</u>
Summa eget kapital och skulder	40 064 344	40 400 884

AM

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-78 248	293 010
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	906 320	1 023 075
Kassaflöde från löpande verksamhet	828 072	1 316 085
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 410	-11 692
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	206 708	66 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	767 370	1 370 950
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-394 087	-1 018 406
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-394 087	-1 018 406
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-465 000	-1 038 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-465 000	-1 038 624
Årets kassaflöde	-91 717	-686 080
Likvida medel vid årets början	1 255 489	1 941 569
Likvida medel vid årets slut	1 163 771	1 255 489

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

94

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,3 %

Fordringar

Fordringar har upplagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 28 882 103 kr (28 882 103 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

OK

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 664 932	3 490 428
Hyror	517 457	470 952
Övriga avgifter	191 730	148 954
Övriga intäkter	42 648	56 539
	4 416 767	4 166 873
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	95 977	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16 466
	95 977	16 466
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	676 418	617 201
Reparationer	179 294	76 923
El	357 942	256 733
Uppvärmning	436 005	373 287
Vatten	229 044	202 176
Sophämtning	161 695	144 525
Övriga avgifter	229 284	224 885
Förvaltningskostnader	335 937	171 733
Fastighetsavgift	99 720	95 520
Övriga driftskostnader	64 306	46 517
	2 769 645	2 209 499
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	77 952	0
Underhåll markytor	0	27 281
Underhåll enligt plan	69 937	21 655
	147 889	48 936
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	107 535	112 200
Övriga arvoden	3 201	5 401
Revisorsarvode	0	1 750
Sociala kostnader	22 094	21 955
	132 830	141 306
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	953 796	947 127
Restvärdesavskrivning	-47 476	75 948
	906 320	1 023 075
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	20 787	3 143
Ränteintäkter skattekonto	3 292	46
Övriga finansiella intäkter	22	7
	24 101	3 196
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	658 228	443 078
Övriga finansiella kostnader	180	27 631
	658 408	470 709

OK

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	75 031 420	74 376 383
Årets nyanskaffning	300 337	655 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>75 331 757</u>	<u>75 031 420</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 354 299	-16 490 172
Årets omklassificeringar	0	83 000
Årets restvärdesavskrivning	-47 476	-47 476
Årets avskrivningar	<u>-906 320</u>	<u>-899 651</u>
Utgående avskrivningar	-18 308 095	-17 354 299
Ingående nedskrivningar	-20 695 252	-20 790 204
Årets nedskrivningar	47 476	94 952
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-20 647 776</u>	<u>-20 695 252</u>
Bokfört värde	36 375 886	36 981 869
Taxeringsvärde för Garvaren 16 i Rättvik. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	278 000	278 000
	<u>28 278 000</u>	<u>28 278 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	160 000	160 000
	<u>5 360 000</u>	<u>5 360 000</u>
Taxeringsvärde totalt	33 638 000	33 638 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 836 000	1 836 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 836 000</u>	<u>1 836 000</u>
Bokfört värde	1 836 000	1 836 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	109 469	0
Konsultkostnader	93 750	109 469
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>203 219</u>	<u>109 469</u>
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

PM

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	11 332	963			
	11 332	963			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	17 584	21 784			
Skattekonto	207 433	43 712			
Övriga fordringar	87 649	35 161			
	312 666	100 657			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	34 597	22 491			
	34 597	22 491			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	4 675 995	3 854 597	3 953 394	293 010	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			293 010	-293 010	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-147 889	147 889		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		171 000	-171 000		
Årets resultat				-78 248	
Belopp vid årets slut	4 675 995	3 877 708	4 223 293	-78 248	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Leksands Sparbank	9658086088	1,28%	2024-10-30	9 687 033	232 848
Leksands Sparbank	9756343167	5,29%	2024-04-30	9 384 046	73 624
Swedbank	2951827845	1,21%	2026-08-25	7 252 479	158 528
				26 323 558	465 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 093 951	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					23 998 558
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				61 082 400	61 082 400
<i>varav frigjorda</i>				-22 511 000	-22 511 000
Summa ställda säkerheter				38 571 400	38 571 400
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				465 000	465 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 764 607	9 384 046
				19 229 607	9 849 046
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 400	21 012
Källskatt				34 113	0
Mervärdesskatt				19 058	0
				75 571	21 012
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				408 587	376 956
Upplupna räntekostnader				92 430	65 962
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				119 872	233 081
				620 889	675 999

DM

Rättvik, 2024-03-04


Per Knutsson



Bengt Sandelin


Göran Nyman


Stefan Brusewitz


Anna-Lena Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04


Björ Nils Karlsson
Av stämman vald revisor


Tommy Märtefsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullan i Rättvik, org.nr. 716456-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullan i Rättvik för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 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. Risken 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 osäkerhetsfaktor 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvik den 4/4 2024

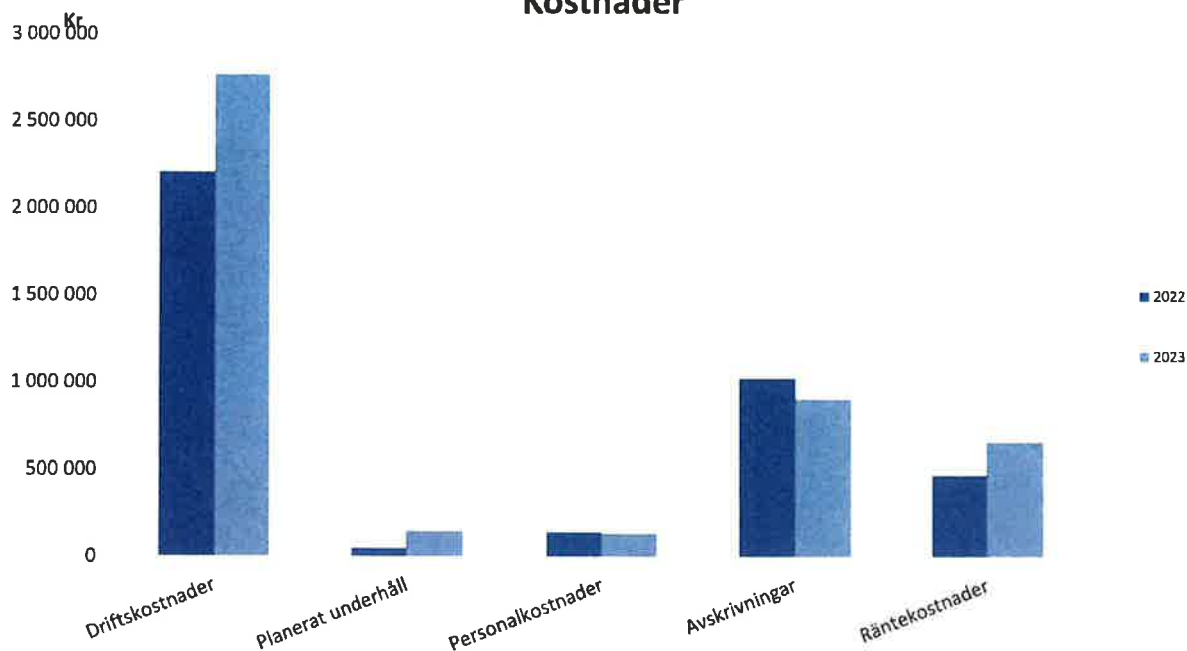


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

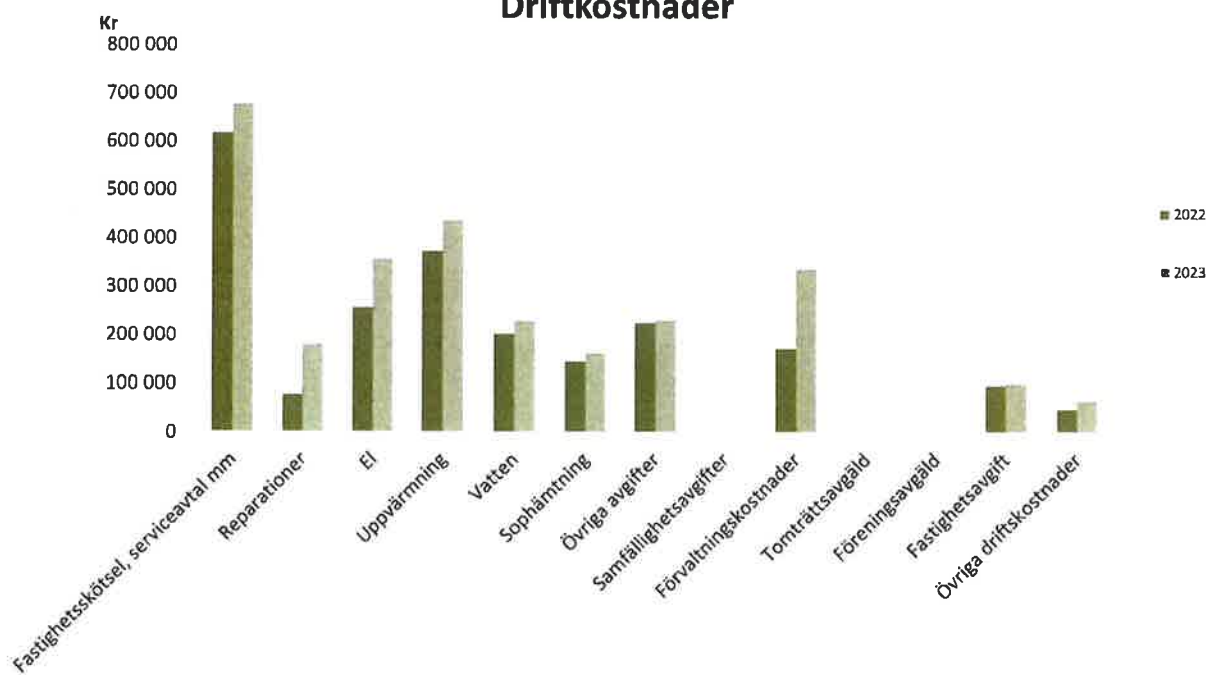


Björ Nils Karlsson
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kullan i Rättvik



203

KR/KVM

SPARANDE



5481

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



825

KR/KVM

ARSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

**NYCKELTAL****Sparande**
203
kr/kvm**DEFINITION**

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA5 = > 250 kr/kvm
4 = 201 – 250 kr/kvm
3 = 151 – 200 kr/kvm
2 = 100 – 150 kr/kvm
1 = < 100 kr/kvm**Investeringsbehov**

kr/kvm

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)

För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.

Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.

**Skuldsättning**5481
kr/kvm

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

5 = < 2 000 kr/kvm
4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm
3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm
2 = 10 000– 15 000 kr/kvm
1 = > 15 000 kr/kvm**Räntekänslighet**

7%

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

5 = < 4 %
4 = 4 – 7 %
3 = 7 – 10 %
2 = 10 – 20 %
1 = > 20 %**Energikostnad**213
kr/kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.

**Tomträtt**

Nej

Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

Ja eller nej

**Arsavgift**825
kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens bus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.