

Brf Övre Kullberget
Org. nr 769616-6623

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- **Förvaltningsberättelse**
- **Resultaträkning**
- **Balansräkning**
- **Kassaflödesanalys**
- **Noter**
- **Revisionsberättelse**

Spara din årsredovisning, du kan behöva den vid försäljning eller i kontakt med din bank.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika kommun vars ändamål är att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta småhus med bostadsrätter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2007-05-22 och äger fastigheten Säfsen 2:426 i Ludvika kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-08-31. Föreningen innehåller 30 timmerstugor med bostadsrätt.

<u>Lägenhetsfördelning</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök/storstuga	13	54
2 rum och kök/storstuga	17	57
Totalt:	30	1 671

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-12-27.

Årsavgifterna höjdes med 6 % 1/1 2021, under 2022 var avgiften oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om att höja avgifterna 17,41%. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 929 kr/m².

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Säfsen Resort AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med HSB MälarDalarna från 2021-10-01.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-14. På stämman var 17 medlemmar närvarande, 11 medlemmar poströstade för beslut om stadgeändring. Extra stämma hölls 2022-11-27 för beslut nr 2 angående stadgeändring.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Sonja Jernberg	Ordförande
Niklas Carlén	Ledamot
Jonny Pieber	Ledamot
Ulf Engström	Ledamot
Stina Persson	Ledamot, Säfsen Resort AB

Lars-Göran Käck Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsen kan kontaktas via e-post ”brfovrekullberget@gmail.com”

Firmatecknare har varit Erik Blix och Niklas Carlén 220101 – 220514, därefter Sonja Jernberg och Niklas Carlén, två ledamöter i förening.

Revisor har varit Stefan Bengtsson, auktoriserad revisor Qrev AB och revisorssuppleant Anette Samils.

Valberedning har varit Jonas Hermansson.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har avslutat avtal med Säfsen Resort AB vad gäller leverans av Tv-kanaler och har idag avtal med Telia AB.

Årets underhåll:

Takbehandling samt nya vindplåtar.

Planerat underhåll:

Montering av takstegar.

Utredning för installation av mätbrunnar för verklig debitering av vattenförbrukning.

Anläggning av grillplats.

Fortsatt underhåll och reparationer av ytskikt på byggnader enligt plan.

Markarbeten för att förbättra avrinning av vatten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 52. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 (fg år 2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	1 328	1 325	1 249	1 140	1 139
Resultat efter finansiella poster, tkr	-265	20	-93	16	-8
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	791	791	745	678	678
Yttre fond kr/kvm	0	25	17	0	29
Skuldsättning (lån) kr/kvm	4 026	4 161	4 296	4 430	4 554
Soliditet %	74	74	73	73	72
Likviditet i %	191	140	118	188	286
Genomsnittlig skuldränta i %	2,52	2,03	2,3	2,1	2,0
Sparande kr/kvm	197	280	251	292	251
Räntekänslighet i %	5	5	6	7	7
Energikostnad kr/kvm	104	73	64	67	67
Driftskostnad kr/kvm	602	488	506	398	403
Totala intäkter kr/kvm	795	793	748	682	688

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 186 000	42 300	125 362	19 648
Omföring av årets resultat enl årsstämma			19 648	-19 648
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-67 410	67 410	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		25 110	-25 110	
Årets resultat				-264 800
Belopp vid årets slut	20 186 000	0	187 310	-264 800

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	145 010
Disposition ur UH-fond	67 410
Avsatt till UH-fond	- 25 110
Årets resultat	<u>-264 800</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-77 490

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning -77 490

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 0 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -222 500 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

Brf Övre Kullberget i Ludvika

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 328 450	1 325 114
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 059	0
Summa rörelseintäkter		1 342 509	1 325 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 006 164	-815 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 889	-17 058
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-71 962	-2 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 218	-322 248
Summa rörelsekostnader		-1 434 233	-1 157 380
Rörelseresultat		-91 724	167 735
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	578	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-173 654	-148 087
Summa finansiella poster		-173 076	-148 087
Årets resultat		-264 800	19 648
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-25 110	-25 110
Disposition underhållsfond		67 410	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		42 300	-25 110
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-222 500	-5 462

Brf Övre Kullberget i Ludvika**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 26 301 187 26 585 904

Inventarier, verktyg och installationer

Not 11 265 625 303 125

Summa materiella anläggningstillgångar

26 566 812 26 889 029

Summa anläggningstillgångar**26 566 812****26 889 029****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 178 756 374 590

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

47 683 45 294

Summa kortfristiga fordringar

226 439 419 884

Kassa och bank

Not 13 340 270 327 213

Summa omsättningstillgångar**566 710****747 096****SUMMA TILLGÅNGAR****27 133 521****27 636 125**

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 186 000	20 186 000
Fond för yttre underhåll		0	42 300
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 186 000</u>	<u>20 228 300</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		187 310	125 362
Årets resultat		-264 800	19 648
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-77 490</u>	<u>145 010</u>
Summa eget kapital		<u>20 108 510</u>	<u>20 373 310</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>2 250 000</u>	<u>2 250 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 250 000</u>	<u>2 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 478 500	4 703 500
Leverantörsskulder		258	6 511
Skatteskuld		125 550	105 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>170 703</u>	<u>197 054</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 775 011</u>	<u>5 012 815</u>
Summa skulder		<u>7 025 011</u>	<u>7 262 815</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 133 521</u>	<u>27 636 125</u>

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-264 800	19 648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	322 218	322 248
Kassaflöde från löpande verksamhet	57 418	341 896
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 393	-20 548
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-12 804	966
Kassaflöde från löpande verksamhet	42 220	322 314
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-225 000	-225 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-225 000	-225 000
Årets kassaflöde	-182 780	97 314
Likvida medel vid årets början	701 724	604 411
Likvida medel vid årets slut	518 944	701 724

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

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Fiberanslutning	10

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Övrigt

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

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 324 542	1 320 120
Övriga intäkter	3 908	4 994
	<u>1 328 450</u>	<u>1 325 114</u>
	1 328 450	1 325 114
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkring	14 059	0
	<u>14 059</u>	<u>0</u>
	14 059	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	158 452	150 817
Reparationer	13 194	22 006
Vatten	173 702	122 004
Sophämtning	70 625	91 370
Övriga avgifter	209 233	186 441
Förvaltningskostnader	45 431	51 926
Fastighetsavgift	62 775	62 775
Övriga driftskostnader	1 200	750
Planerat underhåll	271 554	127 381
	<u>1 006 164</u>	<u>815 469</u>
	1 006 164	815 469
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	689	0
Juridiska avgifter	9 375	569
Revisionskostnad	16 500	15 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	5 625	0
Övriga kostnader	1 700	1 489
	<u>33 889</u>	<u>17 058</u>
	33 889	17 058
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 000	0
Löner och andra ersättningar	8 880	2 605
Sociala kostnader	15 082	0
	<u>71 962</u>	<u>2 605</u>
	71 962	2 605
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	284 718	284 748
Tekniska anläggningar	37 500	37 500
	<u>322 218</u>	<u>322 248</u>
	322 218	322 248
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	562	0
Ränteintäkter skattekonto	0	0
Övriga finansiella intäkter	16	0
	<u>578</u>	<u>0</u>
	578	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	172 572	146 981
Räntekostnader kortfristiga skulder	521	495
Övriga finansiella kostnader	561	611
	<u>173 654</u>	<u>148 087</u>
	173 654	148 087

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	28 475 087	28 475 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 475 087	28 475 087
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 637 004	-2 352 256
Årets avskrivningar	-284 718	-284 748
Utgående avskrivningar	-2 921 722	-2 637 004
Bokfört värde	25 553 366	25 838 083
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	747 821	747 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	747 821	747 821
Bokfört värde	747 821	747 821
Summa byggnader och mark	26 301 187	26 585 904
Taxeringsvärde för Säfsen 2:426. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 490 000	5 490 000
Byggnad - lokaler	5 490 000	5 490 000
Mark - bostäder hyreshus	2 880 000	2 880 000
Mark - lokaler	2 880 000	2 880 000
Taxeringsvärde totalt	8 370 000	8 370 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	375 000	375 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 000	375 000
Ingående avskrivningar	-71 875	-34 375
Årets avskrivningar	-37 500	-37 500
Utgående avskrivningar	-109 375	-71 875
Bokfört värde	265 625	303 125

Brf Övre Kullberget i Ludvika

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		82	78		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		178 674	374 512		
		178 756	374 590		
Not 13 Kassa och bank					
Bankkonto		340 270	327 213		
		340 270	327 213		
Not 14 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter		Ärets resultat		
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat		
Belopp vid årets ingång	20 186 000	42 300	125 362		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			19 648		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-67 410	67 410		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		25 110	-25 110		
Ärets resultat			-264 800		
Belopp vid årets slut	0	20 186 000	0		
			187 310		
			-264 800		
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2853005102	4,29%	2023-03-28	2 231 250	75 000
Swedbank	2853706832	4,29%	2023-03-28	2 247 250	75 000
Swedbank	2853005110	2,89%	2024-09-25	2 250 000	75 000
				6 728 500	225 000
				2 250 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					5 603 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 000 000	9 000 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				9 000 000	9 000 000
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				225 000	225 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 253 500	4 478 500
				4 478 500	4 703 500
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				120 646	110 102
Upplupna räntekostnader				17 316	16 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				32 741	70 162
				170 703	197 054

Brf Övre Kullberget i Ludvika**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Fredriksberg, datum enligt vår elektroniska signatur

.....
Jonny Pieber.....
Sonja Jernberg.....
Ulf Engström.....
Niklas Carlén.....
Kristina Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023, datum enligt min elektroniska signatur

.....
Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor
Qrev AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Övre Kullberget
Org.nr. 769616-6623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Övre Kullberget för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Övre Kullberget för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika den dag som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Bengtsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

STEFAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 13:54:07 UTC

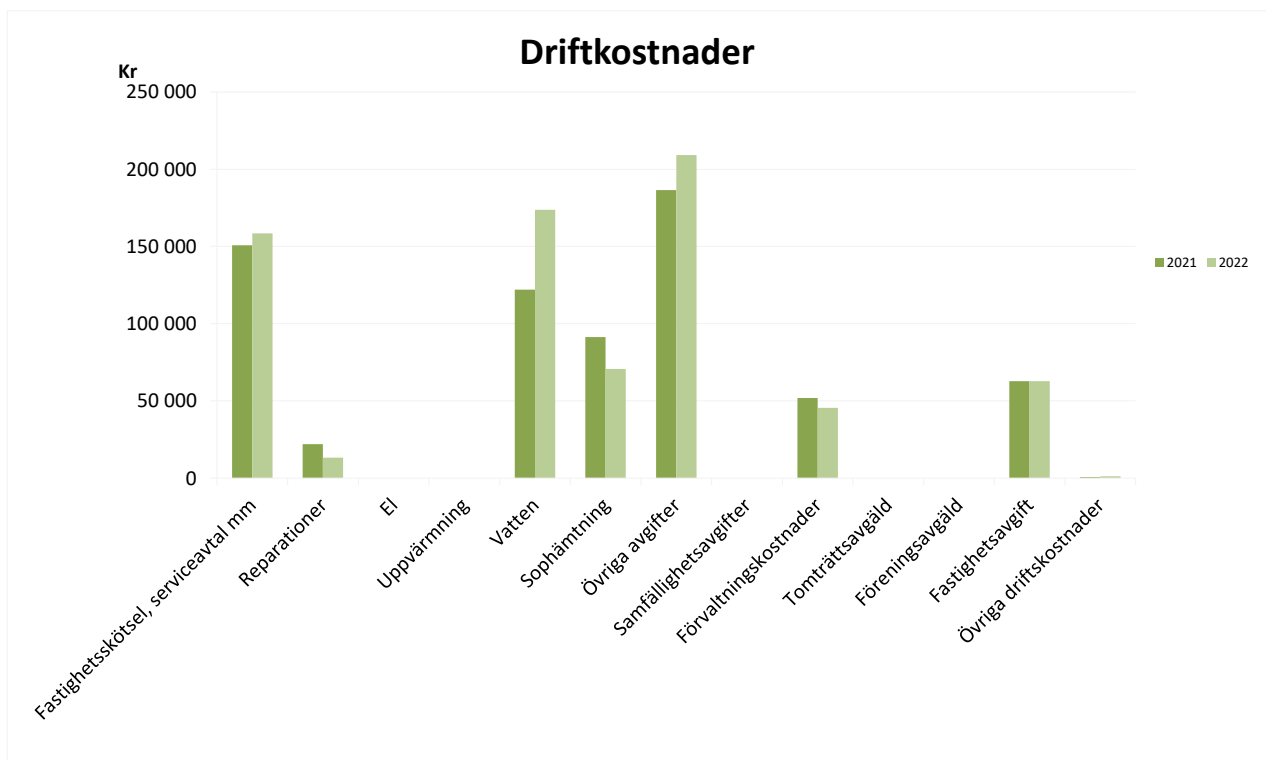
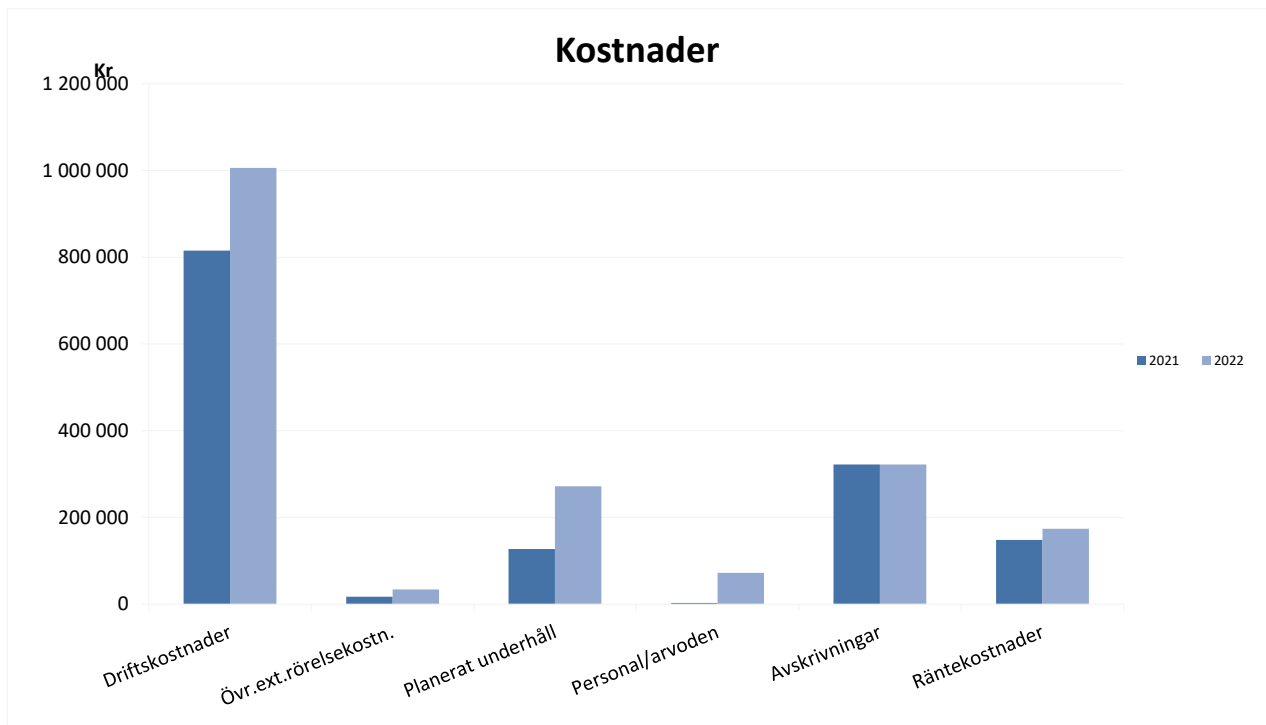
Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Datum

Stefan Bengtsson

Leveranskanal: E-post

Brf Övre Kullberget i Ludvika





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Övre Kullberget i Ludvika



75
KR/KVM
SPARANDE



4027
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



104
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



12
791
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 75 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 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 4027 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 5%	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 104 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
	Årsavgift 791 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.

Deltagare

BRF ÖVRE KULLBERGET 769616-6623 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 17:50:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS CARLÉN

Datum

Niklas Carlén

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 05:14:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONNY PIEBER

Datum

Jonny Pieber

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-02 15:21:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SONJA JERNBERG

Datum

Sonja Jernberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-03 13:18:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ulf Engström

Datum

Ulf Engström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 11:42:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Agneta Kristina Persson

Datum

Kristina Persson

Leveranskanal: E-post

STEFAN BENGTTSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-05 13:53:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN BENGTTSSON

Datum

Stefan Bengtsson

Leveranskanal: E-post