



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Kullen i Västerås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Kullen i Västerås med säte i VÄSTERÅS org.nr. 778000-3187 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fasanen 2	1942-01-01	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (hyresrätt)	80
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 793
68	p-platser, varav 7 laddplatser för elbil	0
1	butikslokal (hyresrätt)	60
Totalt 206 objekt		5 933

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 72 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
William Rosborg	Ordförande
Joel Larsson	Sekreterare
Mikael Karlsson	Ledamot
Göran Sundström	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: William Rosberg och Joel Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: William Rosberg, Mikael Karlsson, Joel Larsson och Göran Sundström.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Anna Olsson (sammankallande) samt Boris Bengtsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mikael Karlsson

Vicevärd har varit: Anna Olsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25 i föreningslokalen. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2024-01-01 är registrerad. Højningen beror främst på stigande inflation och ökade räntekostnader. Hur årsavgiften utvecklas de närmaste åren är svårt att bedöma i dagsläget, mycket beror på utvecklingen i omvärlden.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992-1993	Fasad
1992-1993	Fönster
1992-1993	Balkong
1992-1993	Stam
1992-1993	Utemiljö
2016-2017	Basturenovering
2020-2021	Låssystem
2020	Källardörrar
2021	Hissar
2023	Installation av övervakningskameror i källarna
2023	Installation av 6 stycken laddstolpar

Under året har det skett en omläggning av cylindrar och hängränorna har rensats.

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

Renovering av bastun samt diverse måleriarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 161 och under året har det tillkommit 14 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 160.

En städdag planeras i maj varje år. 2023 blev den inställd på grund av vädret.

Föreningen har en egen hemsida: www.Hsb.se/malardalarna/brf/kullen/

Föreningens e-postadress är: brf-kullen@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	279	238	188	247	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 584	2 874	2 911	2 949	2 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 646	2 943	2 982	3 020	3 058
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	250	220	227	214	226
Årsavgifter, kr/kvm	878	803	801	807	815
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	94	96
Totala intäkter, kr/kvm	919	832	834	835	830
Nettoomsättning, tkr	5 453	4 937	4 946	4 957	4 924
Resultat efter finansiella poster, tkr	990	563	4 201	314	905
Soliditet, %	55	52	51	44	43

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. I årsavgiften ingår även individuell mätning av el.

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.

*** Resultatpåverkan 2021 pga återföring av nedskrivning.**

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	135 085	0	0	135 085
Underhållsfond, kr	6 819 956	0	586 607	7 406 563
S:a bundet eget kapital, kr	6 955 041	0	586 607	7 541 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 728 363	562 933	-586 607	11 704 689
Årets resultat, kr	562 933	-562 933	990 324	990 324
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 291 296	0	403 717	12 695 013
S:a eget kapital, kr	19 246 337	0	990 324	20 236 661

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 784 000 kr samt ianspråktagande skett med 197 393 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	12 291 296
Årets resultat, kr	990 324
Reservation till underhållsfond, kr	-784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	197 393
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 695 013

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 695 013
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 452 911	4 936 616
Summa rörelseintäkter		5 452 911	4 936 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 552 353	-3 475 135
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 205	-60 887
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-212 084	-214 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-464 959	-464 959
Summa rörelsekostnader		-4 318 602	-4 215 408
Rörelseresultat		1 134 309	721 207
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	79 890	8 991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-223 876	-167 266
Summa finansiella poster		-143 985	-158 275
Årets resultat		990 324	562 933

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	32 634 996	33 099 955
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	147 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 781 996</u>	<u>33 099 955</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 781 996</u>	<u>33 099 955</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 11	118 039	69 229
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 654 654	3 814 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>273 571</u>	<u>252 703</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 046 264</u>	<u>4 136 413</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 13	<u>3 770</u>	<u>3 970</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 050 034</u>	<u>4 140 383</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 832 030</u>	<u>37 240 338</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		135 085	135 085
Fond för yttre underhåll		7 406 563	6 819 956
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 541 648	6 955 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 704 689	11 728 363
Årets resultat		990 324	562 933
<i>Summa fritt eget kapital</i>		12 695 013	12 291 296
Summa eget kapital		20 236 660	19 246 337
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 093 895	11 638 425
<i>Summa långfristiga skulder</i>		13 093 895	11 638 425
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 234 530	5 411 820
Leverantörsskulder		373 819	187 556
Skatteskuld		21 902	22 183
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	68 539	89 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	802 684	644 631
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 501 474	6 355 576
Summa skulder		16 595 369	17 994 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 832 030	37 240 338

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	990 324	562 933
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	464 959	464 959
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 455 283	1 027 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-150 535	-41 154
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	323 188	124 287
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 627 936	1 111 025
Investeringsverksamhet		
Pågående arbete, laddboxar	-147 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-147 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 721 820	-221 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 721 820	-221 820
Årets kassaflöde	-240 884	889 205
Likvida medel vid årets början	3 809 741	2 920 536
Likvida medel vid årets slut	3 568 857	3 809 741

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

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.

Under 2021 återfördes nedskrivningen på fastigheten pga att fastighetens värde inte längre tillät nedskrivning.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 80 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,98%
---------------------	-------

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.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 275 746 kr. (4 275 746 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 893 368	4 448 684
Hyrer, lokaler, p-platser	228 552	219 852
Övriga avgifter, el	194 046	202 481
Övriga intäkter	145 116	73 381
Bruttoomsättning	5 461 082	4 944 398
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-116
Hyresbortfall	-8 111	-7 666
	5 452 911	4 936 616
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	638 914	613 618
Reparationer	176 826	88 343
El	439 639	319 992
Uppvärmning	844 057	798 787
Vatten	201 520	186 757
Sophämtning	232 632	230 093
Övriga avgifter	433 120	402 890
Förvaltningskostnader	162 646	227 250
Tomträttsavgäld	16 586	15 150
Fastighetsavgift	206 644	197 824
Övriga driftskostnader	2 376	12 091
Planerat underhåll	197 393	382 338
	3 552 353	3 475 135
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	329	2 003
Porto och bankavgifter	0	425
Juridiska avgifter	27 888	7 000
Revisionskostnad	17 850	13 925
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 039	1 234
Medlemsavgift HSB	39 500	35 500
Övriga kostnader	1 600	800
	89 205	60 887
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	74 920	72 720
Vicevärdsarvode	83 592	83 592
Övriga arvoden	2 935	5 810
Revisorsarvode	0	6 400
Sociala kostnader	50 637	45 906
	212 084	214 428
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	464 959	464 959
	464 959	464 959
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	77 986	8 955
Ränteintäkter skattekonto	1 895	7
Övriga finansiella intäkter	9	29
	79 890	8 991
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 476	167 111
Övriga finansiella kostnader	400	155
	223 876	167 266

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	47 448 566	47 448 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 448 566	47 448 566
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 436 445	-13 971 486
Årets avskrivningar	-464 959	-464 959
Utgående avskrivningar	-14 901 404	-14 436 445
Bokfört värde	32 547 162	33 012 121
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	87 834	87 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 834	87 834
Bokfört värde	87 834	87 834
Summa byggnader och mark	32 634 996	33 099 955
Taxeringsvärde för Fasanen 2 i Västerås. Värdeår 1993.		
Byggnad - bostäder hyreshus	72 000 000	72 000 000
Byggnad - lokaler	505 000	505 000
	72 505 000	72 505 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	138 000	138 000
	27 138 000	27 138 000
Taxeringsvärde totalt	99 643 000	99 643 000
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående arbete, laddboxar	147 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 000	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11	Kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	118 039	69 229			
		118 039	69 229			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	52 817	8 709			
	HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 565 087	3 805 771			
	Övriga fordringar	36 750	0			
		3 654 654	3 814 480			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	3 770	3 970			
		3 770	3 970			
Not 14	Eget kapital					
		Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	135 085	6 819 956	11 728 363	562 933	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			562 933	-562 933	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-197 393	197 393		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		784 000	-784 000		
	Årets resultat				990 324	
	Belopp vid årets slut	135 085	7 406 563	11 704 689	990 324	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	413223	0,96%	2025-03-01	6 236 625	0
	Stadshypotek AB	474662	1,07%	2026-03-01	3 470 000	0
	Stadshypotek AB	474663	0,78%	2024-03-01	2 012 710	0
	Stadshypotek AB	615772	3,99%	2026-06-01	3 609 090	221 820
					15 328 425	221 820
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 093 895	
	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					14 219 325
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				48 131 000	48 131 000
	varav frigjorda				28 031 000	28 031 000
	Summa ställda säkerheter				20 100 000	20 100 000
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				221 820	221 820
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 012 710	5 190 000
					2 234 530	5 411 820
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				2 188	11 139
	Källskatt				2 089	13 985
	Fond för inre underhåll				63 362	63 362
	Övriga kortfristiga skulder				900	900
					68 539	89 386
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				519 777	476 151
	Upplupna räntekostnader				21 391	13 830
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				261 516	154 650
					802 684	644 631
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Göran Sundström

.....
Joel Larsson

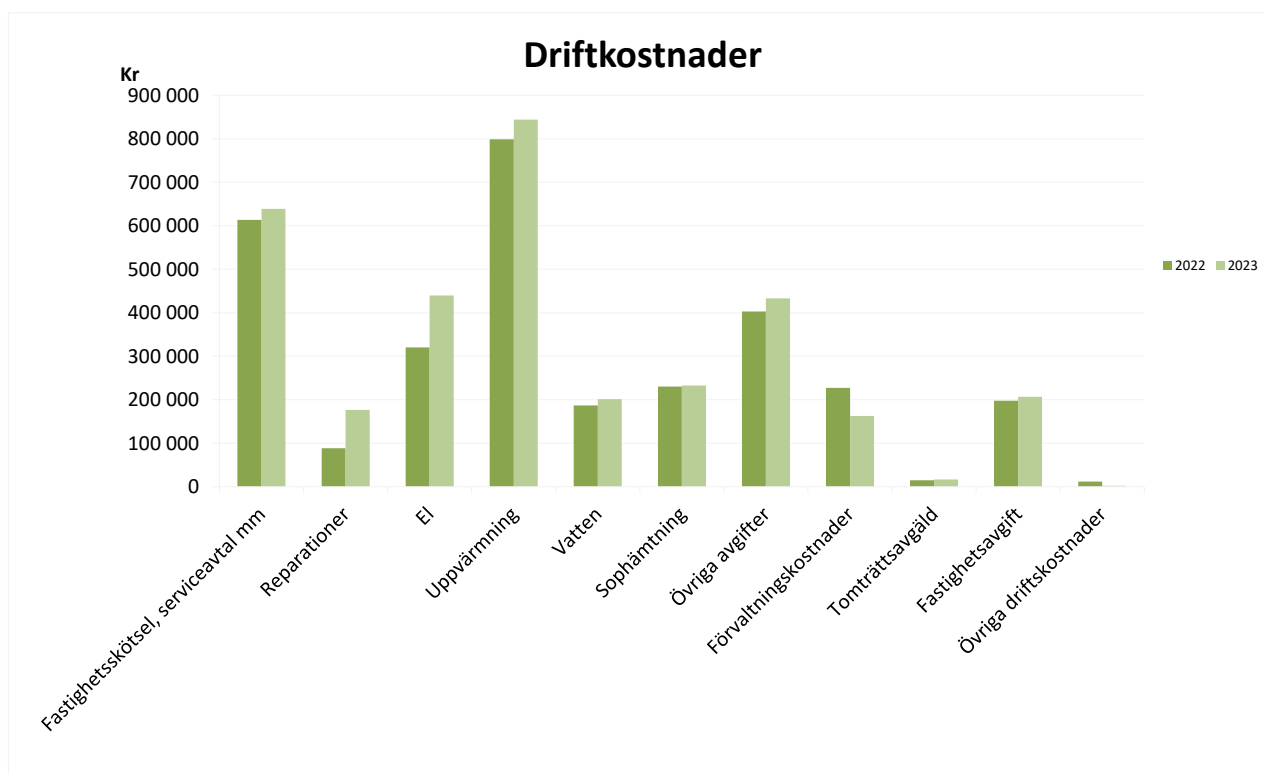
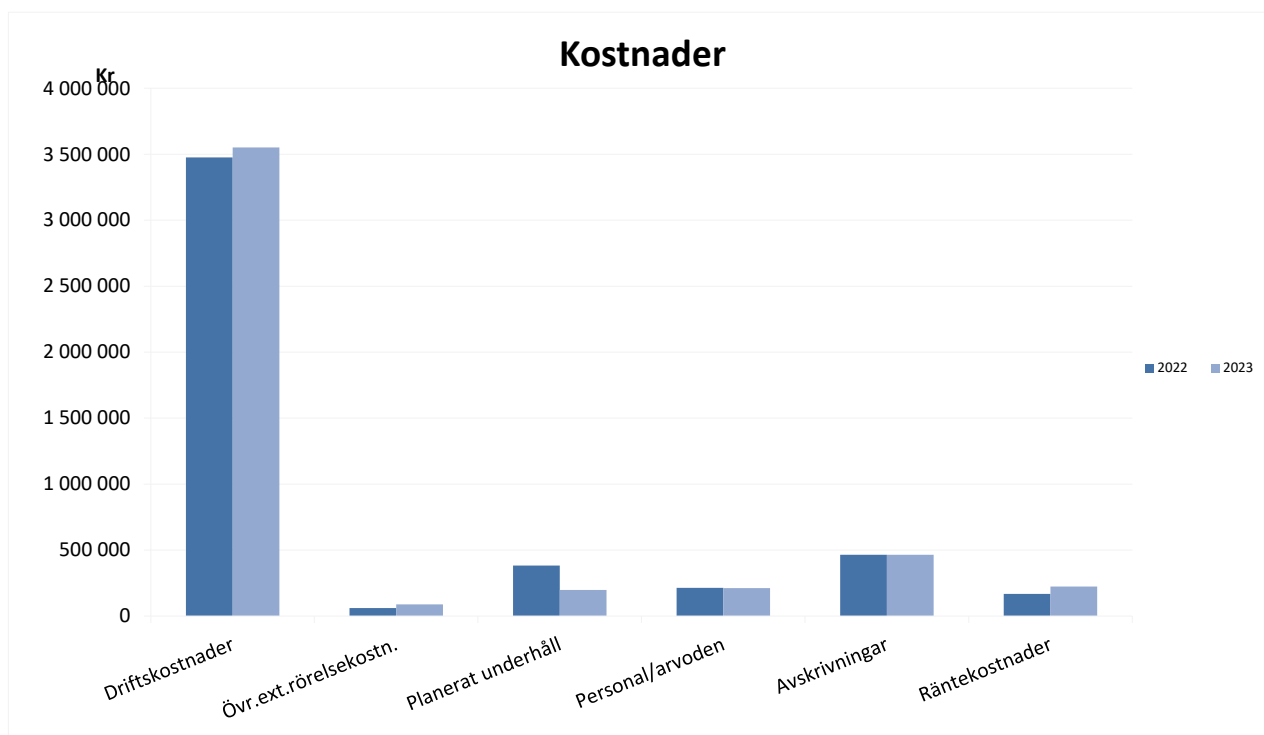
.....
William Rosborg

.....
Mikael Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Västerås, org.nr. 778000-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

WILLIAM ROSBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 09:24:19



JOEL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 22:14:11



MIKAEL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 16:04:53



GÖRAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:40:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:56:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:56:29



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kullen i Västerås



279

KR/KVM

SPARANDE



2584

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



250

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



878

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 279 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 2584 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 3%	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 250 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 878 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättssytan). I årsavgiften ingår även individuell mätning av el.	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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.