



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Kullen i Åmål

762000-0609

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kullen i Åmål

Org nr 762000-0609

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2021-01-01 – 2021-12-31

Föreningens 58:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Åmål.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar, version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl BFS 1996:56 kommer att göras under 2022.

Energideklaration utfördes under 2018, nästa energideklaration skall göras 2028.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring fullförsäkrad med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Föreningens fastighet Mården 2 och Hjulet 25 är belägen på adresserna Eriksbergsgatan 2 A - 2 C, Drottninggatan 55 – 61, Åbergsgatan 3, 4 A - D, 5 - 19, Odengatan 57 - 65 A - D, 67 A - D i Åmål. Fastigheten som färdigställdes år 1964, finns 7 radhus i ett plan med 32 bostäder.

Totala bostadsytan i fastigheten uppgår till 2 920 kvm.

Föreningens totalt 32 bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
3	10 st
4	22 st
Totalt	32 st



Det finns 21 garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Installation av nya garageportar.

Totala kostnader för underhåll och löpande reparationer uppgår till 336 469 kr.

Föreningen har under året aktiverat den investering av solceller som gjordes under 2020 samt fått bidrag för solceller utbetalt under 2021.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året, föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Föreningen planerar att kommande år byta träpanel på befintliga garage.
Utökning av solceller, Odengatan 65 A-D.
Asfaltering.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1/1 2020 med 1 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 710 kronor per kvm. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall lämnas oförändrade 2022.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 587 384 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning samt underhållsplanering
- Vattenfall avseende el
- SÅAB avseende internet



Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 42 medlemmar (föregående år 42) varav 41 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 29 juni 2021. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Jan-Eric Thorin	Ordförande
Elisabeth Pousi	Ledamot
Solveig Svensson	Sekreterare
Monika Björk	Ledamot
Lars Granander	Ledamot
Christin Slättmyr	Ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Solveig Svensson, Monika Björk och Lars Granander.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jan-Eric Thorin, Elisabeth Pousi, Solveig Svensson och Lars Granander två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Magnus Rangfelt en del av året resterande har vicevärdensrollen delats av Lars Granander och Jan-Eric Thorin.

Revisorer

Revisor har varit Barbro Carlström med May-Inger Källgren som suppleant, valda av bostadsrättsföreningen, samt revisor från BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Jan-Eric Thorin med Solveig Svensson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Fagrell sammankallande och Ingrid Lindell.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Elisabeth Pousi och brandskyddansvarig Magnus Rangfelt.



Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	2 132	2 107	2 087	2 044	1 979
Resultat efter finansiella poster tkr	455	814	540	402	737
Soliditet %	34	31	26	22	19
Bankskuld tkr	8 587	8 864	9 138	9 410	9 680
Låneskuld kr/kvm	2 941	3 035	3 130	3 223	3 315
Räntekostnader kr/kvm	47	52	56	60	62
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	710	710	703	689	675
Fond för yttre underhåll tkr	2 961	2 745	2 145	1 784	1 376
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	171	205	171	205	176

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not förändring av eget kapital)

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 960	29 250	2 745 021	222 030	814 194
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	814 194	-814 194
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-283 835	283 835	
Årets resultat					454 527
Belopp vid årets slut	337 960	29 250	2 961 186	820 059	454 527

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande stod följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 036 224
Årets resultat före fondförändring	454 527
Årets fondavsättning enligt budget	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>283 835</u>
	1 274 586

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 2 961 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning 1 274 586

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	454 527
Avsättning till underhållsfond	-500 000
Disposition underhållsfond	<u>283 835</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-216 165

Resultat efter fondförändring 238 362





Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 131 734	2 106 849
Summa rörelseintäkter		2 131 734	2 106 849
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 065 872	-708 979
Övriga externa kostnader	Not 4	-113 862	-106 451
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-64 612	-67 385
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-300 197	-260 000
Summa rörelsekostnader		-1 544 543	-1 142 816
Rörelseresultat		587 191	964 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 387	2 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 050	-152 178
Summa finansiella poster		-132 664	-149 839
Resultat efter finansiella poster		454 527	814 194
Resultat före skatt		454 527	814 194
Årets resultat		454 527	814 194

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 9 848 537 9 344 800

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 1 004 920

Summa materiella anläggningstillgångar

9 848 537 10 349 720

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar**9 849 037 10 350 220****Omsättningstillgångar**

Bränslelager

34 810 120 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 0

Övriga fordringar

Not 10 2 643 215 1 895 340

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 52 147 40 545

Summa kortfristiga fordringar

2 695 392 1 935 885

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 900 000 900 000

Summa kortfristiga placeringar

900 000 900 000

Summa omsättningstillgångar**3 630 202 2 955 885****Summa tillgångar****13 479 239 13 306 105**

**Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

367 210

367 210

Fond för yttre underhåll

2 961 186

2 745 021

Summa bundet eget kapital

3 328 396

3 112 231

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

820 059

222 030

Årets resultat

454 527

814 194

Summa fritt eget kapital

1 274 586

1 036 224

Summa eget kapital

Not 13

4 602 982**4 148 455****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

7 812 500

4 177 500

Summa långfristiga skulder

7 812 500

4 177 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

774 884

4 686 572

Leverantörsskulder

38 024

73 901

Skatteskulder

25 095

1 281

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

4 895

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

220 860

218 396

Summa kortfristiga skulder

1 063 758

4 980 150

Summa skulder**8 876 258****9 157 650****Summa eget kapital och skulder****13 479 239****13 306 105**

**Kassaflödesanalys****2021-01-01****2020-01-01****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster	454 527	814 194
Avskrivningar	300 197	260 000
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>754 724</u>	<u>1 074 194</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av lager	85 190	-64 000
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 051	10 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-4 704	-103 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>824 159</u>	<u>917 092</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	200 986	-1 004 920
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>200 986</u>	<u>-1 004 920</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-276 688	-274 271
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-276 688</u>	<u>-274 271</u>

Årets kassaflöde**748 457** **-362 099****Likvida medel vid årets början****2 773 707** **3 135 806****Likvida medel vid årets slut****3 522 164** **2 773 707**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Nordvästra Götaland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 78 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 24 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år.

Återstående nyttjandeperiod för värmepumpen har bedömts vara 14 år.

Återstående nyttjandeperiod för stambytet har bedömts vara 40 år.

Återstående nyttjandeperiod för solceller har bedömts vara 19 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 524 kronor per lägenhet 2021.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 780 531 kr.

✍

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 071 944	2 071 944
	Hysesintäkt garage och bilplatser	30 750	31 500
	Årsavgift el	25 611	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-471	0
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 901	3 405
		2 131 734	2 106 849
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-52 634	-19 425
	Sotning	-837	-573
	El	-209 121	-245 023
	Uppvärmning	-85 190	-33 569
	Vatten	-82 862	-85 164
	Renhållning	-48 374	-68 452
	TV, bredband, iptelefoni	-42 123	-40 687
	Serviceavtal	-13 355	-12 841
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-100 559	-90 552
	Försäkringar	-40 545	-39 750
	Fastighetsskatt	-91 590	-65 955
	Periodiskt underhåll	-283 835	0
	Ovriga driftskostnader	-14 848	-6 989
		-1 065 872	-708 979
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	-283 835	0
		-283 835	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 000
	Förvaltningskostnader	-82 068	-79 712
	Förbrukningsinventarier	-3 184	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 360	-16 739
		-113 862	-106 451
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-16 734	-16 173
	Vicevärdsarvode	-7 223	-7 142
	Ovriga arvoden	-30 649	-35 137
	Ovriga personalkostnader	-585	-747
	Revisionsarvode	-2 500	-1 245
	Sociala avgifter	-6 921	-6 941
		-64 612	-67 385
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-300 197	-260 000
	Summa avskrivningar	-300 197	-260 000



Not 7 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		12 994 370	12 994 370		
Omklassificering		0	0		
Årets investering byggnader		803 934	0		
Ingående anskaffningsvärde mark		460 000	460 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 258 304	13 454 370		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 109 570	-3 849 570		
Årets avskrivningar byggnader		-300 197	-260 000		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 409 767	-4 109 570		
Utgående bokfört värde					
		9 848 537	9 344 800		
Bokförda värden byggnader					
		9 388 537	8 884 800		
Bokförda värden mark					
		460 000	460 000		
Fastighetsbeteckning: Mården 2 och Hjulet 25.					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1964	9 076 000	3 136 000	12 212 000	8 794 000
		9 076 000	3 136 000	12 212 000	8 794 000
Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14					
Not 8 Pågående nyanläggningar					
Ingående värde pågående nyanläggningar		1 004 920		0	
Årets Investering		-803 934		1 004 920	
Bidrag för installation solceller		-200 986		0	
Utgående värde pågående nyanläggningar		0		1 004 920	
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500		500	
		500		500	
Not 10 Övriga fordringar					
Avräkning HSB		2 622 163		1 873 707	
Skattekonto		21 052		21 633	
		2 643 215		1 895 340	
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 147		40 545	
		52 147		40 545	

EP

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,20%	2022-01-01	900 000	900 000
			<u>900 000</u>	<u>900 000</u>

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	337 960	29 250	2 745 021	222 030	814 194
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	814 194	-814 194
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-283 835	283 835	
Årets Resultat					454 527
Belopp vid årets utgång	337 960	29 250	2 961 186	820 059	454 527

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,55%	2022-07-22	529 884	32 320
SEB Bolån AB		1,81%	2028-07-28	297 500	85 000
SEB Bolån AB		1,18%	2023-06-28	3 880 000	80 000
SEB Bolån AB		1,55%	2023-08-28	3 880 000	80 000
				<u>8 587 384</u>	<u>277 320</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	7 812 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 109 280
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 200 784
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	11 678 000	11 678 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>11 678 000</u>	<u>11 678 000</u>



HSB - ditt möjligheter hem

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	4 895	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
	<u>4 895</u>	<u>0</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	618	672
Förutbetalda årsavgifter och hyror	170 735	175 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 507	42 467
	<u>220 860</u>	<u>218 396</u>

Åmål 1 1 6 2022

Jan-Eric Thorin

Christin Slättmyr

Elisabeth Pousi

Solveig Svansson

Monika Kristina Björk

Lars Granander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-06-17

May-Inger Källgren
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund**Emil Persson**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kullen i Åmål, org.nr. 762000-0609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kullen i Åmål för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 bostadsrättsförening Kullen i Ämål för räkenskapsåret 2021 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Ämål den 7/6 2022


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

17/6 2022


May-Inger Källgren
Av föreningen vald revisor