



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kullen i Åmål

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Åmål med säte i Åmål org.nr. 762000-0609 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Åmål kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjulet 25	1961-01-01	1964
Mården 2	1961-01-01	1964

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 920
21	garageplatser	0
1	p-platser	0
Totalt 54 objekt		2 920

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Granander	Ordförande
Magnus Rangfeldt	Ledamot
Monika Björk	Ledamot
Pia Ivarsson	Ledamot
Elisabeth Pousi	Ledamot
Ulf Eriksson	Ledamot
Daniel Lundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Granander, Monika Björk, Pia Ivarsson, Ulf Eriksson och Daniel Lundqvist.

Firman tecknas två i förening av Lars Granander, Monika Kristina Björk och Pia Ivarsson.

Revisorer har varit: Solveig Svensson med Ingrid Lindell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Fagrell (sammankallande) och Annika Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. Årsavgiften för kommande år är oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-15.

Byte av torktumlare i tvättstugan.

Byte från oljepanna till elpanna. Vi har nu en helt fossilfri värmeanläggning.

Beställning av ny kompressor till bergvärmepump 2, den kommer att installeras under första dagarna i januari 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Byte av bergvärmepump 1, utförs under sommaren.

Utöka bergvärmen med två nya borrhål.

Reparation av en del asfaltytor.

Undersöka möjligheter till separat matarledning för el till lägenheterna på Åbergsgatan 3-19.

Översyn av avstängningskranar till varm- och kallvatten i lägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	377	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 592	2 676	2 941	3 035	3 130
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 592	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	182	141	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	731	710	710	703	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	776	762	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 180	2 225	2 132	2 107	2 087
Resultat efter finansiella poster, tkr	354	509	455	814	540
Soliditet, %	40	40	35	31	26

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	337 960	0	0	337 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 250	0	0	29 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 336 344	0	749 121	4 085 465
S:a bundet eget kapital, kr	3 703 554	0	749 121	4 452 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	899 428	509 096	-749 121	659 403
Årets resultat, kr	509 096	-509 096	354 394	354 394
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 408 524	0	-394 727	1 013 797
S:a eget kapital, kr	5 112 078	0	354 394	5 466 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 767 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 879 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	1 408 524
Årets resultat, kr	354 394
Reservation till underhållsfond, kr	-767 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 879
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 013 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 013 797

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	2 179 521	2 225 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 061	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 264 582	2 225 227
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 169 363	-1 126 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 526	-115 463
Personalkostnader	Not 6	-92 825	-64 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 481	-300 394
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 711 194	-1 606 606
RÖRELSERESULTAT		553 388	618 621
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 233	5 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 227	-115 339
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 994	-109 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		354 394	509 097
ÅRETS RESULTAT		354 394	509 097

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	9 710 804	9 548 143
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	266 457
Summa materiella anläggningstillgångar		9 710 804	9 814 600
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 711 304	9 815 100
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		68 967	72 356
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-95	30
Övriga fordringar	Not 11	333 778	2 422 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	85 586	54 733
Summa kortfristiga fordringar		419 269	2 477 549
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 400 000	900 000
Summa kortfristiga placeringar		3 400 000	900 000
Summa omsättningstillgångar		3 888 236	3 449 905
SUMMA TILLGÅNGAR		13 599 539	13 265 005

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		367 210	367 210
Fond för yttre underhåll		4 085 465	3 336 344
Summa bundet eget kapital		4 452 675	3 703 554
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		659 403	899 427
Årets resultat		354 394	509 097
Summa fritt eget kapital		1 013 797	1 408 524
Summa eget kapital		5 466 472	5 112 078
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 322 500	127 500
Summa långfristiga skulder		7 322 500	127 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		245 000	7 685 000
Leverantörsskulder		365 882	98 201
Skatteskulder		2 383	44 145
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	5 036	28 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	192 266	169 597
Summa kortfristiga skulder		810 567	8 025 427
Summa skulder		8 133 067	8 152 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 599 539	13 265 005

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	553 388	618 621
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	315 481	300 394
	<u>868 869</u>	<u>919 016</u>
Erhållen ränta	44 233	5 814
Erlagd ränta	-243 227	-115 339
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>669 875</u>	<u>809 491</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	3 389	-37 546
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 937	2 292
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	225 140	51 553
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>875 467</u>	<u>825 790</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-211 685	-266 457
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-211 685</u>	<u>-266 457</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-245 000	-774 884
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-245 000</u>	<u>-774 884</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	418 782	-215 551
Likvida medel vid årets början	3 306 612	3 522 163
Likvida medel vid årets slut	<u>3 725 395</u>	<u>3 306 612</u>
	418 782	-215 551

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 00 - 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	781 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 113 236	2 071 944
Hysesintäkt garage och bilplatser	34 125	30 875
Årsavgift el	20 144	33 306
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	-420	495
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 436	88 607
	2 179 521	2 225 227
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag elstöd	69 149	0
Skattereduktion förnybar el	15 912	0
	85 061	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-232 237	-48 639
Sotning	-1 503	0
El	-430 702	-286 128
Uppvärmning	-3 389	-40 311
Vatten	-98 782	-85 144
Renhållning	-71 240	-66 506
TV, bredband, iptelefoni	-36 480	-36 480
Serviceavtal	0	-20 276
Förvaltningskostnader	-124 045	-104 512
Försäkringar	-42 769	-42 572
Fastighetsskatt	-91 590	-91 590
Periodiskt underhåll	-17 879	-291 842
Övriga driftskostnader	-18 747	-12 745
	-1 169 363	-1 126 746
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-17 879	-291 842
	-17 879	-291 842
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-101 110	-83 952
Konsulter	-1 098	-1 036
Medlemsavgifter HSB	-18 480	-17 751
Stämma och styrelse	-1 838	-1 349
	-133 526	-115 463
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-69 698	-47 616
Vicevärdsarvode	-8 198	-7 300
Revisionsarvode	-2 832	-2 500
Sociala avgifter	-11 347	-6 587
Utbildning	-750	0
	-92 825	-64 003
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-315 481	-300 394
	-315 481	-300 394

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 798 304	13 798 304
Omklassificering	266 457	0
Årets investering byggnader	211 685	0
Ingående anskaffningsvärde mark	460 000	460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 736 446	14 258 304

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 710 161	-4 409 767
Årets avskrivningar byggnader	-315 481	-300 394
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 025 642	-4 710 161

Utgående redovisat värde

9 710 804 9 548 143

Redovisade värden byggnader	9 250 804	9 088 143
Redovisade 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	12 212 000
		9 076 000	3 136 000	12 212 000	12 212 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	11 678 000	11 678 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	11 678 000	11 678 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	266 457	0
Årets Investering	0	266 457
Omklassificering till Byggnader och mark	-266 457	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	266 457

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	325 395	2 406 612
Skattekonto	8 383	16 174
	333 778	2 422 786

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 586	54 733
	85 586	54 733

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-04-01	900 000	900 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-06-14	500 000	0
Placering HSB 6 mån	3,60%	45 384	2 000 000	0
			3 400 000	900 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån AB	1,81%	2025-07-28	127 500	85 000
SEB Bolån AB	5,56%	2026-06-28	3 720 000	80 000
SEB Bolån AB	5,75%	2026-08-28	3 720 000	80 000
			7 567 500	245 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 322 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				245 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				245 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				5,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				980 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 342 500

Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	5 036	22 085
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	6 399
	5 036	28 484

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 350	597
Förutbetalda årsavgifter och hyror	168 152	157 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 764	12 000
	192 266	169 597

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Lars Granander

.....
Pia Ivarsson

.....
Elisabeth Pousi

.....
Monika Björk

.....
Ulf Eriksson

.....
Magnus Rangfeldt

.....
Daniel Lundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ingrid Lindell
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 Åmål för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Åmål

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingrid Lindell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS GRANANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:06:13



DANIEL LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:05:03



MONIKA KRISTINA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 15:06:26



MAGNUS RANGFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 22:14:48



ELISABETH POUSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 11:06:35



ULF THOMAS LENN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:56:58



PIA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:52:11



INGRID LINDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:34:00



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:52:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGRID LINDELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:31:14



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 13:52:14



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.