



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kullen i Åmål

Org nr 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 omsättningstillgångar 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. 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. 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 omförelse 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

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 57:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 2021.

Energideklaration utfördes under 2018, nästa energideklaration skall göras 2028.

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

Förening har slutit avtal med Söderberg & Partners under 2019. Avseende en kollektivt upphandlad bostadsrättsförsäkring fullförsäkrad med bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar som började gälla från 1 januari 2020.

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

Under året har föreningen installerat solceller.

Totala kostnader för underhåll och löpande reparationer uppgår till 19 425 kr.

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

Föreningen har planerat byte av garageportar (21 st) och asfaltering som framtida underhåll.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes den 1/1 2020 med 1 % och den genomsnittliga avgiften inkl värme är 710 kronor per kvm. Styrelsen beslutade att årsavgifterna skall lämnas oförändrade 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 864 072 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av föreningens lån ligger kvar hos SBAB fram tills 2021-07-21 och resterande ligger hos SEB i Åmål.

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 1 bostadsrätt överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 22 juni 2020. I stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 20 januari 2020 med anledning av solceller.

Styrelsen samt suppleanter

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

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Jan-Eric Thorin och Elisabeth Pousi.

Styrelsen har under året hållit 7 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.

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 styrelsen.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Fagrell sammankallande.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har varit Elisabeth Pousi och brandskyddansvarig Magnus Rangfelt.

Studieorganisatör

Studieorganisatörer har varit styrelse.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 107	2 087	2 044	1 979	1 944
Resultat efter finansiella poster tkr	814	540	402	737	436
Soliditet %	31	26	22	19	14
Bankskuld tkr	8 864	9 138	9 410	9 680	9 948
Låneskuld kr/kvm	3 035	3 130	3 223	3 315	3 407
Räntekostnader kr/kvm	52	56	60	62	89
Drifts-/personalkostnader kr/kvm	30	337	348	272	280
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	710	703	689	675	662
Fond för yttre underhåll tkr	2 745	2 145	1 784	1 376	868
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	205	171	205	176	128

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	2 145 021	281 849	540 181
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	540 181	-540 181
Reservering till yttre fond			600 000	-600 000	
Anspråktagande av yttre fond			0	0	
Årets resultat					814 194
Belopp vid årets slut	337 960	29 250	2 745 021	222 030	814 194

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	822 030
Årets resultat före fondförändring	814 194
Årets fondavsättning enligt budget	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
	1 036 224

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	2 745 021
--	-----------

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	1 036 224
----------------------------	-----------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	814 194
Avsättning till underhållsfond	-600 000
Disposition underhållsfond	<u>0</u>
Nettoavsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-600 000
Resultat efter fondförändring	214 194 ₄



Org Nr: 762000-0609

HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kullen i Åmål

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	2 106 849	2 086 589
Summa intäkter		2 106 849	2 086 589
Driftskostnader	Not 2	-815 430	-919 496
Underhållskostnader	Not 3	0	-138 888
Personalkostnader	Not 4	-67 385	-65 352
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-260 000	-260 000
Summa rörelsekostnader		-1 142 816	-1 383 737
Rörelseresultat		964 033	702 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 339	1 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-152 178	-164 589
Summa finansiella poster		-149 839	-162 671
Årets resultat		814 194	540 181



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kullen i Åmål

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8	9 344 800	9 604 800
Not 9	1 004 920	0
	<u>10 349 720</u>	<u>9 604 800</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

10 350 220 9 605 300

Omsättningstillgångar

Övriga lagertillgångar

Not 11	120 000	56 000
--------	---------	--------

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	1 895 340	2 259 254
	40 545	49 515
	<u>1 935 885</u>	<u>2 308 769</u>

Kortfristiga placeringar

Not 13	900 000	900 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

2 955 885 3 264 769

Summa tillgångar

13 306 105 12 870 069 ^{SE}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0609

HSB Brf Kullen i Åmål

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

367 210

367 210

2 745 021

2 145 021

3 112 231

2 512 231

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

222 030

281 849

814 194

540 181

1 036 224

822 030

Summa eget kapital

4 148 455

3 334 261

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

4 177 500

8 864 063

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

4 686 572

274 280

Leverantörsskulder

73 901

79 841

Skatteskulder

1 281

8 981

Övriga skulder

Not 17

0

42 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

218 396

265 776

4 980 150

671 745

Summa skulder

9 157 650

9 535 808

Summa Eget kapital och skulder

13 306 105

12 870 069_k



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 762000-0609

HSB Brf Kullen i Ämål

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning 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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 22 år.

Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod för värmepumpen har bedömts vara 15 år. Återstående nyttjandeperiod för stambytet har bedömts vara 41 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

HSB Brf Kullen i Åmål

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 071 944	2 051 292
Hyror	31 500	31 500
Bortfall hyror	0	-250
Övriga intäkter	3 405	4 047
	2 106 849	2 086 589
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	103 966	99 536
Tv/datakostnader	40 687	35 430
Reparationer	19 425	118 618
El	245 023	273 353
Uppvärmning	33 569	28 342
Vatten	85 164	87 766
Sophämtning	68 452	54 423
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 955	65 955
Medlemsavgifter	16 739	16 192
Försäkringar	39 750	43 799
Förvaltningsarvoden	79 712	77 884
Övriga driftskostnader	13 630	16 061
Övriga kostnader	3 358	2 137
	815 430	919 496
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	0	138 888
	0	138 888
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 173	14 839
Vicevärdsarvode	7 142	6 246
Revisorsarvode	1 245	0
Löner och andra ersättningar	35 884	38 017
Sociala kostnader	6 941	6 250
	67 385	65 352
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	20 000	20 000
Ombyggnader	240 000	240 000
	260 000	260 000
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	966	1 018
Övriga ränteintäkter	1 373	900
	2 339	1 918
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	152 178	164 589
	152 178	164 589

HSB Brf Kullen i Åmål

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)		
Byggnaderna är helt avskrivna år	2042	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar
Ursprunglig byggnad	1 894 370	-1 439 570
Mark	460 000	
Värmepump	1 500 000	-700 000
Stambyte	9 600 000	-1 710 000
	13 454 370	-3 849 570
	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid
	-20 000	1964-2042
		Bokfört värde 2020-12-31
		434 800
		460 000
		750 000
		7 700 000
		9 344 800
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	12 994 370	12 994 370
Anskaffningsvärde mark	460 000	460 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 454 370	13 454 370
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 849 570	-3 589 570
Årets avskrivningar	-260 000	-260 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 109 570	-3 849 570
Bokfört värde	9 344 800	9 604 800
Taxeringsvärde för Mården 2 och Hjulet 25		
Byggnad - bostäder	6 650 000	6 650 000
Mark - bostäder	2 144 000	2 144 000
Taxeringsvärde totalt	8 794 000	8 794 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	11 678 000	11 678 000
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Summa pågående nyanläggningar	1 004 920	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500
Not 11 Övriga lagertillgångar		
Lager	120 000	56 000
Not 12 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 873 707	2 235 806
Skattekonto	21 633	23 448
	1 895 340	2 259 254
Not 13 Kortfristiga placeringar		
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum
HSB Nordvästra Götaland 100%	2020-10-01	2021-10-01
Löptid	Ränta	Belopp
12 mån	0,20%	900 000
		900 000
Not 14 Förändring av eget kapital		
	Insatser	Uppl. avgifter
Belopp vid årets ingång	337 960	29 250
Vinstdisp enl. stämmobeslut		2 145 021
Reservering till yttre fond		600 000
Ianspråktagande av yttre fond		0
Årets resultat		0
Belopp vid årets slut	337 960	29 250
	2 745 021	222 030
		814 194

HSB Brf Kullen i Åmål

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	13527792	4,57%	2021-07-21	561 572	28 160
SEB Bolån AB	38951289	1,81%	2025-07-28	382 500	85 000
SEB Bolån AB	40097376	1,18%	2023-06-28	3 960 000	80 000
SEB Bolån AB	40097430	1,70%	2021-08-28	3 960 000	80 000
				8 864 072	273 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 177 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

7 498 272

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar

273 160 274 280

Lån som förfaller inom 12 mån *

4 413 412 0

4 686 572 274 280

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

0 103

Arbetsgivaravgifter

0 35

Inre fond

0 42 730

0 42 868

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

672 710

Förutbetalda hyror och avgifter

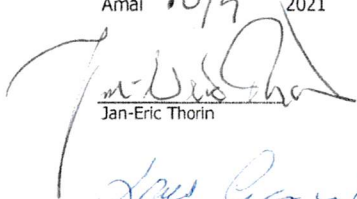
175 257 152 548

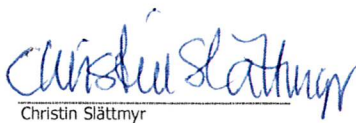
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

42 467 112 518

218 396 265 776

Åmål 10/5 2021

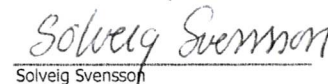

Jan-Eric Thorin


Christin Slättmyr

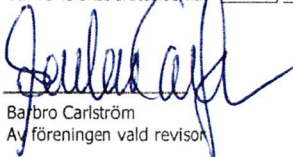

Elisabeth Poulsen


Lars Granander


Monika Kristina Björk


Solveig Svensson

Vår revisionsberättelse har 3 / 6 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning


Barbro Carlström
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Åmål för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 Brf Kullen i Åmål för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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 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 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.

Åmål den 3 / 6 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Barbro Carlström
Av föreningen vald revisor