



**HSB Bostadsrättsförening
Kullan i Rättvik**

Org.nr. 716456-8748

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Garvaren 16. På fastigheten har under åren 1990-1992 uppförts 3 hus med adress Torggatan 9, Torggatan 11, samt Knihsgatan 5, 7 och 9 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt och en garagebyggnad med 92 platser samt carportplatta som inrymmer 55 bilplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	6	336
2 rum och kök	24	1 678
3 rum och kök	25	2 152
4 rum och kök	5	509
Bostäder totalt:	60	4 675
Lokaler	2	2 279

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i december 2018, ingen är gjord 2019. Senaste underhållsplan är uppdaterad år 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade år 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 747 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70 (73). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 7 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. I stämman deltog 16 (17) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman:
Per Knutsson	Ordförande	2020
Nils Karlsson	Vice ordförande	2020
Gunnar Rosenlund	Sekreterare	2019-09-01
Birgitta Fröjd	Ledamot	2021

Erik Petters t.o.m. 2019-09-30

Ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Knutsson och Nils Karlsson. Gunnar Rosenlund avflyttad.

Styrelsen har under året hållit 11 (7) protokollförda möten. 

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Knutsson, Nils Karlsson och Birgitta Fröjd, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Emelie Börjes Björklund, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Eva Britt Ambell och Daniel Stors med Eva Britt Ambell som sammankallande.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Per Knutsson med Nils Karlsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Måleriarbeten vindskivor samt taknock.
- Reparation av betongvägg garage.
- Målning entretak
- Fortsatt rengöring av plåttak
- 2019 Borttagande av alle Knihsgratan.
- 2019 Plantering av nya träd eller buskar.

Planerat underhåll

- Spolning stammar kommer våren 2020.
- Eventuell takrenovering Solkullan.
- Kommun breddar Knihsgratan
- Uteplats Knihsgratan 5 A.

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- Byte elbelysning i trapphus
- Upprustning av uteplatsen Solkullan
- Upprustning av trädgården med nya möbler, grillplats och nedtagning av träd
- Upprustning av affärslokal
- 2017 Energoptimeringsprojekt
- 2018 Rengöring av plåttak vid Solkullan samt carportar
- 2018 Utebelysning bytt till ledlampor

cc

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 106	4 276	3 910	3 917	3 896
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	275	-655	-202	1
Avgiftsnivå kr/kvm	747	747	747	747	748
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	579	628	626	780	780
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	4 250	4 213	4 350	4 461	4 563
Soliditet %	28	29	28	28	28
Likviditet i %	128	45	39	104	109
Genomsnittlig skuldränta i %	1,81	1,68	1,78	2,28	2,72

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 675 995	4 363 741	2 915 372	275 392
Omföring av årets resultat enl årsstämma			275 392	-275 392
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-456 922	456 922	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		120 000	-120 000	
Årets resultat				-207 913
Belopp vid årets slut	4 675 995	4 026 819	3 527 686	-207 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 527 686
Årets resultat	-207 913
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 319 773

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 319 773
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 026 819 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 129 009 kr, se resultaträkningen.

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

bc

**HSB Brf Kullan i Rättvik**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 106 021	4 276 422
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	46 366
Summa rörelseintäkter		4 106 021	4 322 788
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 379 737	-2 397 562
Planerat underhåll	Not 5	-456 922	-189 414
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-113 564	-126 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-832 611	-832 611
Summa rörelsekostnader		-3 782 834	-3 546 225
Rörelseresultat		323 187	776 563
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-531 100	-501 171
Summa finansiella poster		-531 100	-501 171
Årets resultat		-207 913	275 392
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-120 000	-200 000
Disposition underhållsfond		456 922	189 414
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		336 922	-10 586
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		129 009	264 806

DC

**HSB Brf Kullan i Rättvik****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Mark

Not 9	38 761 231	39 593 842
Not 10	1 836 000	1 836 000
	<u>40 597 231</u>	<u>41 429 842</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>40 597 731</u>	<u>41 430 342</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12	2 444	1 352
	1 298 232	425 812
Not 13	267 172	215 158
	<u>77 423</u>	<u>70 278</u>
	<u>1 645 270</u>	<u>712 599</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>1 645 270</u>	<u>712 599</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>42 243 001</u>	<u>42 142 941</u>
--------------------------	--------------------------

cc

**HSB Brf Kullan i Rättvik**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 675 995	4 675 995
Underhållsfond	4 026 819	4 363 741
	<u>8 702 814</u>	<u>9 039 736</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 527 687	2 915 372
Årets resultat	-207 913	275 392
	<u>3 319 773</u>	<u>3 190 764</u>
Summa eget kapital	<u>12 022 588</u>	<u>12 230 501</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 28 939 430	21 665 077
	<u>28 939 430</u>	<u>21 665 077</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 612 248	7 629 953
Leverantörsskulder	27 696	31 159
Fond för inre underhåll	82 618	87 963
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 13 055	14 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 545 367	483 612
	<u>1 280 984</u>	<u>8 247 363</u>
Summa skulder	<u>30 220 414</u>	<u>29 912 440</u>
Summa eget kapital och skulder	42 243 001	42 142 941

cc

**HSB Brf Kullan i Rättvik**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-207 913	275 392
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	832 611	832 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	624 698	1 108 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 251	-137 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	51 325	-94 328
Kassaflöde från löpande verksamhet	615 772	876 112
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	256 648	-953 720
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	256 648	-953 720
Årets kassaflöde	872 420	-77 608
Likvida medel vid årets början	425 812	503 420
Likvida medel vid årets slut	1 298 232	425 812

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

cc

**HSB Brf Kullan i Rättvik****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.
Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,1 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 28 882 103 kr. (28 882 103 kr)

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Kullan i Rättvik**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 488 428	3 490 428
	Hyrer	411 783	432 488
	Övriga avgifter	197 576	223 685
	Övriga intäkter	28 460	142 667
	Bruttoomsättning	4 126 247	4 289 268
	Hysesbortfall	-20 226	-12 846
		4 106 021	4 276 422
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	0	33 734
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	12 632
		0	46 366
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	722 007	667 568
	Reparationer	213 327	173 468
	El	228 960	263 707
	Uppvärmning	398 683	443 528
	Vatten	200 317	200 519
	Sophämtning	106 096	100 712
	Övriga avgifter	223 500	219 593
	Förvaltningskostnader	158 805	148 070
	Fastighetsavgift	85 770	82 790
	Övriga driftskostnader	42 273	99 632
		2 379 737	2 399 586
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	39 186	0
	Underhåll installationer	82 216	43 000
	Underhåll huskropp utvändigt	335 520	86 555
	Underhåll markytor	0	59 859
		456 922	189 414
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	94 800	45 894
	Övriga arvoden	16 560	39 600
	Revisorsarvode	3 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	943	260
	Sociala kostnader	-1 739	33 859
		113 564	124 613
	Sociala kostnader- periodiseringsfel sen tidigare år. Föreningen har inte haft några anställda under året.	113 564	124 613
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	832 611	832 611
		832 611	832 611
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	531 010	501 171
	Övriga finansiella kostnader	90	0
		531 100	501 171

cc



HSB Brf Kullan i Rättvik

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	74 376 383	74 376 383
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 376 383	74 376 383
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 802 441	-12 969 830
Årets avskrivningar	-832 611	-832 611
Utgående avskrivningar	-14 635 052	-13 802 441
Ingående nedskrivningar	-20 980 100	-20 980 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 980 100	-20 980 100
Bokfört värde	38 761 231	39 593 842
#		
Taxeringsvärde för Garvaren 16 i Rättvik. Värdeår 1992.		
Byggnad	22 800 000	20 805 000
Lokaler	252 000	0
	23 052 000	20 805 000
Mark - byggnad	4 530 000	3 630 000
Mark - lokaler	0	0
	4 530 000	3 630 000
Taxeringsvärde totalt	27 582 000	24 435 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 836 000	1 836 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 836 000	1 836 000
Bokfört värde	1 836 000	1 836 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Kullan i Rättvik**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 444	1 352			
		2 444	1 352			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	31 534	45 178			
	Skattekonto	201 904	169 980			
	Övriga fordringar	33 734	0			
		267 172	215 158			
Not 14	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	4 675 995	4 363 741	2 915 372	275 392	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			275 392	-275 392	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-456 922	456 922		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		120 000	-120 000		
	Årets resultat				-207 913	
	Belopp vid årets slut	4 675 995	4 026 819	3 527 686	-207 913	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	870749	2,01%	2022-09-01	10 546 662	220 872
	Stadshypotek AB	876062	1,89%	2021-09-30	11 118 425	232 848
	Swedbank Hyp. AB	2951827845	1,21%	2026-08-25	7 886 591	158 528
					29 551 678	612 248
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				28 939 430	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					26 490 438
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				61 082 400	61 082 400
	<i>varav frigjorda</i>				-22 511 000	-22 511 000
	Summa ställda säkerheter				38 571 400	38 571 400
Not 16	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				612 248	953 720
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
					612 248	953 720
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				84	0
	Mervärdesskatt				12 971	14 676
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					13 055	14 676
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				288 333	329 531
	Upplupna räntekostnader				27 263	-11 794
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				229 771	257 349
					545 367	575 086
Not 19	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. 



HSB Brf Kullan i Rättvik

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Rättvik, 2020-03-19



Birgitta Fröjd



Nils Karlsson



Per Knutsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Emelie Börjes Björklund
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullan i Rättvik, org.nr. 716456-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullan i Rättvik för år 2019.

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 2019 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 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskolleien. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

cc

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 för år 2019 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 revisionssed 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, viktiga 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.

Rättvik den 9/4 2020


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

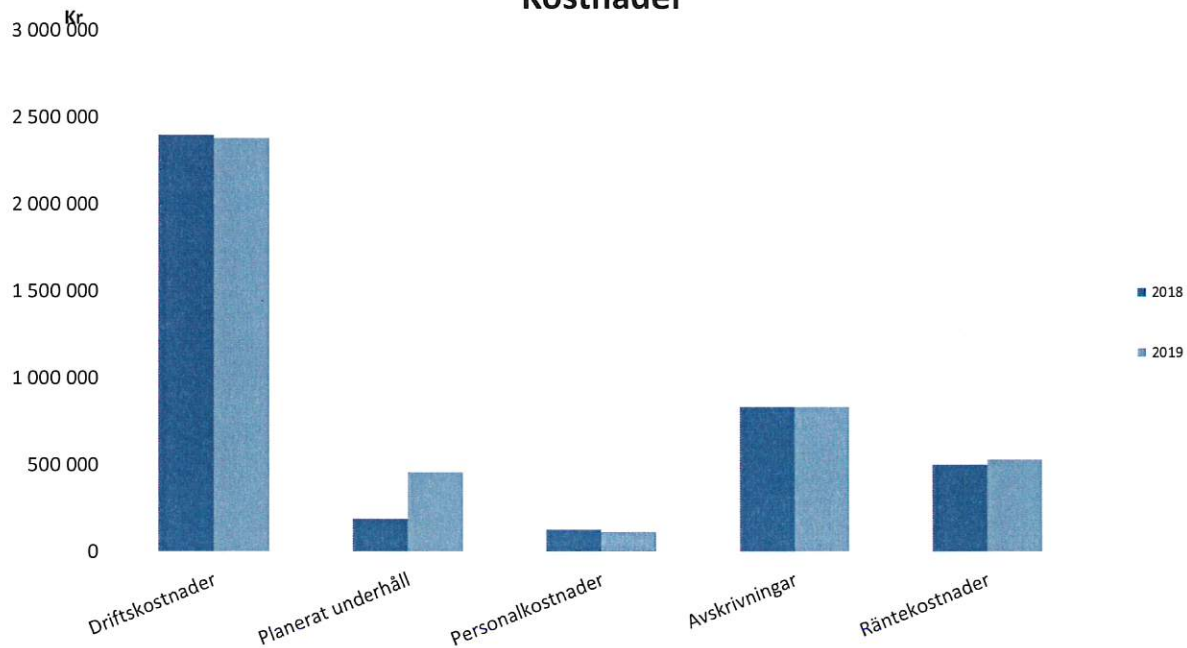

Emelie Barjes Björklund

Av föreningen vald revisor

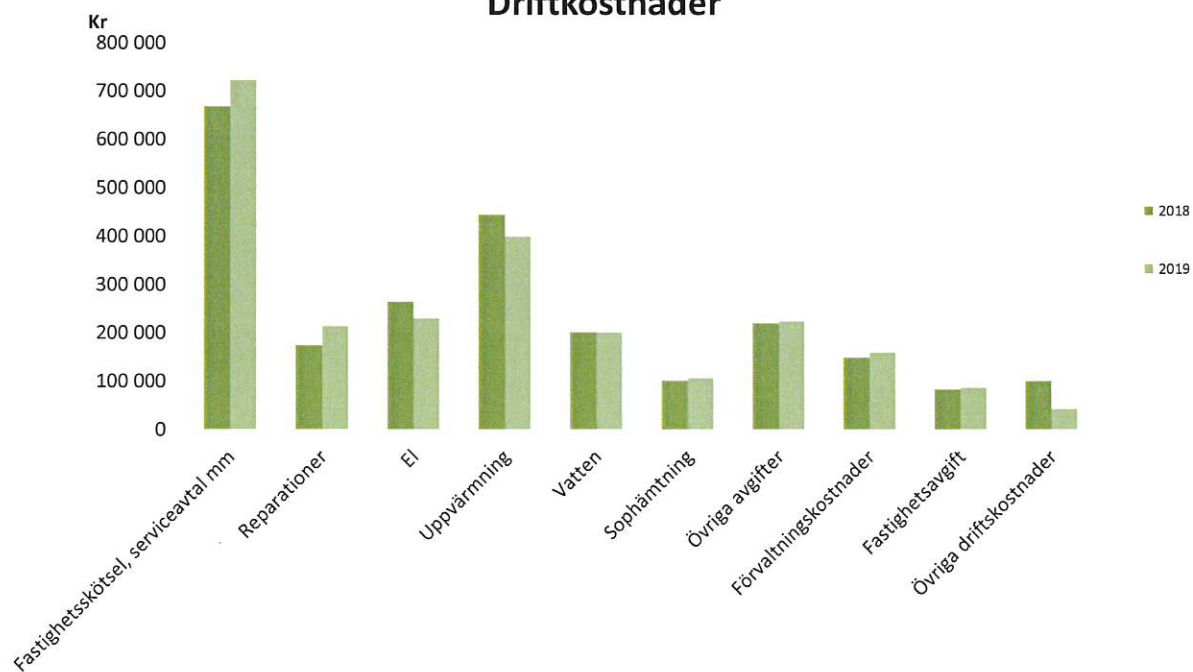


HSB Brf Kullan i Rättvik

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kullan i Rättvik



156
KR/KVM
SPARANDE



4250
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



119
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



12
746
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 4250 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 8%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 119 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 746 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.