



ÅRSREDOVISNING 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KULLEN I TIDAHOLM

Organisationsnummer 767200-0473



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.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 Tidaholm

Org nr 767200-0473

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 60:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Tidaholm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar med anpassning i § 31 och 32.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 2011:16 har skett under 2017 med godkänt resultat. Energideklaration har upprättats under 2018.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skaraborg. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga boende.

Föreningens fastighet Kullen 3 färdigställdes år 1959, 1990-92 genomfördes en omfattande renovering. Den sammanlagda produktionskostnaden uppgick till 54 607 000 kronor. På fastigheten finns två bostadshus med tillsammans 13 trapphus med adresserna Dyckertsgatan 4-12 och Hjälmgatan 2-16. Den totala bostadsytan i fastigheterna uppgår till 8 428 m².

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	36
2	69
3	30
4	10
Totalt	145

I föreningen finns även 2 st lokaler om 79 m² och 67 st garage. *12*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan under 2019.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av armaturer till led-lampor i källargångar och trapphus	257 077 kr
Omläggning av tak	444 013 kr
Byte kyl/frys/köksfläkt i uthyrningslägenheter	8 490 kr
Markarbeten vid parkering och garage	463 678 kr
Byte av frånluftsfläktar på tak	587 944 kr
Ny tvättstugelåsning	9 489 kr
Totalt	1 770 691 kr

Under 2019 har dessutom följande större åtgärder genomförts;

- I samband med bytet av takfläktarna så gjordes luftmätningar i samtliga lägenheter och kontroll av alla spiskåpor och filter.
- Mindre reparationer och målningsarbeten har utförts av arbetsgruppen under året.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under maj 2019.

Under 2020 planerar styrelsen att utföra följande åtgärder;

- Reparation av spiskåpor som inte är godkända och därefter ny OVK.
- Radonmätning skall påbörjas i februari. Detta skulle ha gjorts tidigare men på grund av ventilationsproblem har styrelsen väntat med detta för att få rätt värden vid mätningen.
- AMA kommer att gräva upp tunneln i båda ändar för att åtgärda de läckor som återstår.
- Sophanteringen kommer att ändras till containrar mellan husen.
- Avtal kommer att gås igenom och ses över för eventuella förbättringar
- Trappräckena vid källartrapporna är för låga (70 cm), de ska vara minst 110 cm och detta kommer att åtgärdas.
- Trapporna mellan husen, samt mot JS Livs, kommer troligen att byggas in under året. Anbudsintagning pågår.
- Golvkaklet i tvättstugorna ska lagas.
- Robotklippare kommer att klippa gräset på de flesta av föreningens gräsytor, slänterna kommer troligen att klippas manuellt.
- Fiber kommer troligen att dras in i fastigheterna under året.
- Anbud på solceller har tagits in.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel. Arbetsgruppen kommer att utföra så mycket som möjligt av åtgärderna själva för att hålla kostnaderna nere.

Ekonomi

I januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften är 749,04 kronor per kvm. *m*

Under 2019 har 5 stycken bostadsrättslägenheter, som varit i föreningens ägo, sålts för sammanlagt 570 000 kr. Kvarvarande egna bostadsrätter kommer att säljas i den takt de blir lediga. Dessa kvarvarande 14 bostadsrätter (9 st 1:or och 5 st 2:or) torde ha ett betydande övervärde.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 206 763 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Ett av lånen ska villkorsändras under 2020 och i samband med det planerar styrelsen att göra en extra-amortering.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning
- Schneider Electric avseende styr- och reglerutrustning
- Kone avseende hissar
- Välastädat avseende trappstädning
- Securitas avseende hisslarm
- Telenor avseende TV

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 149 medlemmar (145 föregående år) varav HSB Nordvästra Götaland utgör en. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 18 st lägenhetsöverlåtelser skett. Året innan skedde 18 lägenhetsöverlåtelser.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 11 april 2019.

Styrelsen

Roger Karlsson	ordförande
Thomas Gustafsson	ledamot
Inga-Lill Bergqvist	ledamot
Hanna Mellberg	ledamot
Lennart Djurberg	ledamot
Jeanette Andersson	ledamot
Mona Larsson	ledamot, utsedd av HSB NVG

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Thomas Gustafsson, Inga-Lill Bergqvist och Hanna Mellberg. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden jämfört med 15 st föregående räkenskapsår.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Roger Karlsson, Lennart Djurberg, Hanna Mellberg och Catrine Eriksson, två i förening.

Vicevärd

Tim Källén har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Tommy Holm, som avgick på egen begäran i november, med Mattias Wallin som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. 

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Roger Karlsson.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Ingemar Rehn (ordförande) och Kent Moström.

Miljö/brandskydd/arbetsgrupp

Ingemar Rehn har varit brandskyddsansvarig och Sture Gustafsson har varit miljösamordnare.

Det finns en arbetsgrupp i föreningen som utför mindre reparationer och andra arbeten. Ingemar Rehn har varit ansvarig för arbetsgruppen.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Jeanette Andersson.

Under 2019 har en hjärtstartare köpts in till föreningen och utbildning på densamma har genomförts med ett 20-tal deltagare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 010	6 875	6 521	6 606	6 225
Resultat efter finansiella poster tkr	265	457	427	746	369
Soliditet %	49	47	46	40	38
Avgifts- och hyresbortfall %	0,0%	0,5%	0,2%	0,0%	0,1%
Bankskuld tkr	17 207	17 737	18 267	23 797	24 327
Räntekostnader kr/m2	39	40	62	76	96
Drifts-/personalkostnader kr/m2	438	458	487	458	422
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	734	727	720	713	713
Fond för yttre underhåll tkr	9 715	10 110	10 003	9 881	9 619
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	163	163	76	81	49

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	257 700	0	10 109 958	6 522 499	457 083
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	457 083	-457 083
Reservering till yttre fond			1 376 000	-1 376 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 770 691	1 770 691	
Årets resultat					264 862
Belopp vid årets slut	257 700	0	9 715 267	7 374 273	264 862

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.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före reservering till yttre fond	6 979 582 kr
Årets resultat	264 862 kr
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 376 000 kr
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	<u>1 770 691 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	7 639 135 kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 639 135 kr
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	9 715 267 kr

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	264 862 kr
Avsättning till underhållsfond	-1 376 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>1 770 691 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	394 691 kr

Resultat efter fondförändring **659 553 kr** *MP*



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Kullen**Resultaträkning**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Nettoomsättning	Not 1	7 010 086	6 875 095
Summa intäkter		7 010 086	6 875 095
Driftskostnader	Not 2	-3 398 351	-3 537 726
Underhållskostnader	Not 3	-1 770 691	-1 269 525
Personalkostnader	Not 4	-293 767	-322 569
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-956 789	-956 789
Summa rörelsekostnader		-6 419 598	-6 086 609
Rörelseresultat		590 488	788 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 901	3 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-329 527	-334 461
Summa finansiella poster		-325 626	-331 403
Årets resultat		264 862	457 083

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>29 737 332</u>	<u>30 694 121</u>
	29 737 332	30 694 121

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
-------	-----	-----

Andra långfristiga fordringar

Not 10	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	10 500	10 500

Summa anläggningstillgångar

<u>29 747 832</u>	<u>30 704 621</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11	4 125	1 081
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 12	4 055 346	3 927 904
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>101 080</u>	<u>119 802</u>
4 160 551	4 048 787

Kortfristiga placeringar

Not 13	2 150 000	2 150 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

203	1 200
-----	-------

Summa omsättningstillgångar

<u>6 310 754</u>	<u>6 199 987</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>36 058 585</u>	<u>36 904 608</u> <i>mm</i>
-------------------	-----------------------------



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

257 700

257 700

9 715 267

10 109 958

9 972 967

10 367 658

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

7 374 273

6 522 499

264 862

457 083

7 639 136

6 979 582

Summa eget kapital

17 612 103

17 347 241

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

16 676 763

17 206 763

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

530 000

530 000

Leverantörsskulder

386 663

1 005 679

Skatteskulder

18 421

5 018

Övriga skulder

Not 17

124 363

132 961

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

710 272

676 946

1 769 719

2 350 604

Summa skulder

18 446 482

19 557 367

Summa Eget kapital och skulder

36 058 585

36 904 608

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

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 XX år.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnad sker enligt en 50-årig rak avskrivningsplan, reviderad 2001 och 2014, som sträcker sig till år 2050. Planen startar på nettovärdet efter tidigare gjorda avskrivningar och nedskrivningar.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 523 346 kr (13 454 242 kr).

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller kortare klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. *AB*



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 184 608	6 123 528
Hyrer	761 801	877 202
Bortfall årsavgifter	-509 600	-657 822
Bortfall hyror	-744	-7 324
Övriga intäkter	574 021 *	539 511
	7 010 086	6 875 095
*I posten övriga intäkter ingår köpeskilling av sålda lägenheter med 570 000 kr		
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	627 838	756 075
Tv/datakostnader	188 390	182 056
Reparationer	93 403	137 849
El	179 792	196 812
Uppvärmning	1 072 284	1 105 667
Vatten	404 694	371 605
Sophämtning	121 322	125 849
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	177 910	133 740
Medlemsavgifter	59 283	58 399
Försäkringar	96 883	69 489
Förvaltningsarvoden	252 292	244 848
Övriga driftskostnader	124 259	155 337
	3 398 351	3 537 726
Not 3 Underhållskostnader		
Periodiskt underhåll	1 770 691	1 269 525
	1 770 691	1 269 525
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 536	102 790
Vicevärdsarvode	32 000	48 000
Revisorsarvode	2 750	5 000
Löner och andra ersättningar	118 086	107 149
Sociala kostnader	47 195	59 430
	293 567	322 369
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	293 767	322 569
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Ombyggnader	956 789	956 789
	956 789	956 789
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 757	1 103
Övriga ränteintäkter	2 144	1 955
	3 901	3 058
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	329 527	334 461
	329 527	334 461



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

Noter **2019-12-31** **2018-12-31**

Not 8 Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år 2050
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1992

	Anskaffnings- värde	Ack. av- och nedskrivningar	Årets avskrivning	Avskrivnings- tid	Bokfört värde 2019-12-31
Ursprunglig byggnad	5 135 651	-5 135 651	0	1959-2008	0
Mark	76 870				76 870
Ombyggnationer	54 607 000	-23 989 749	-956 789	1992-2050	29 660 462
	59 819 521	-29 125 400	-956 789		29 737 332

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader	59 742 651	59 742 651
Anskaffningsvärde mark	76 870	76 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 819 521	59 819 521

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 080 764	-15 123 975
Årets avskrivningar	-956 789	-956 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 037 553	-16 080 764

Akkumulerade nedskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade nedskrivningar	-13 044 636	-13 044 636
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 044 636	-13 044 636

Bokfört värde

29 737 332 30 694 121

Taxeringsvärde för Kullen 3

Byggnad - bostäder	45 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	777 000	719 000
	45 777 000	35 719 000
Mark - bostäder	10 400 000	6 200 000
Mark - lokaler	394 000	295 000
	10 794 000	6 495 000

Taxeringsvärde totalt 56 571 000 42 214 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för. **500 500**

Not 10 Andra långfristiga fordringar

Egna Bostadsrätter 10 000 10 000
10 000 10 000

Not 11 Kundfordringar

Hyres och avgiftsfordringar 4 125 1 081
4 125 1 081

Not 12 Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland 4 000 765 3 873 323
Skattekonto 54 581 54 581
4 055 346 3 927 904

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2019-10-01	2020-01-01	3 mån	0,10%	2 150 000
					2 150 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 767200-0473

HSB Brf Kullen

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	257 700	0	10 109 958	6 522 499	457 083
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	457 083	-457 083
Reservering till yttre fond			1 376 000	-1 376 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 770 691	1 770 691	
Årets resultat					264 862
Belopp vid årets slut	257 700	0	9 715 267	7 374 273	264 862

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	12-269056-201729	1,98%	2020-06-01	8 640 000	80 000
Swedbank Hypotek	2650622166	1,79%	2021-06-23	5 307 932	350 000
Swedbank Hypotek	2757649369	1,79%	2022-10-25	3 258 831	100 000
				17 206 763	530 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 676 763

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 556 763

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

58 213 300

58 213 300

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

530 000

530 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	36 182	37 114
Arbetsgivaravgifter	18 451	26 572
Inre fond	69 730	69 275
	124 363	132 961

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	24 280	0
Förutbetalda hyror och avgifter	483 962	450 497
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	202 030	226 449
	710 272	676 946

Tidaholm 10/3 2020

Hanna Mellberg

Inga-Lill Bergkvist

Jeanette Andersson

Lennart Djurberg

Mona Larsson

Roger Karlsson

Thomas Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 19/3 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Mattias Wallin

Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen, org.nr. 767200-0473

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen 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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisor 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.

MP

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.

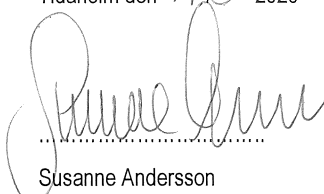
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, 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.

Tidaholm den 19/3 2020



Susanne Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Mattias Wallin

Av föreningen vald revisor