

HSB; Bostadsrättsförening
KULLENS GÅRD
Kungälv



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullens Gård



Org. nr: 716409-5536

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2022.01.01 - 2022.12.31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullens Gård i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716409-5536 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mandelriskan 1	1977-06-14	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5368
38	garageplatser	0
37	p-platser	0
Totalt 134 objekt		5368

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 18 st 3 rok, 18 st 4 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Thérese Almqvist	Ordförande	2021-06-11	
Stig Stefan Sjösten	Ledamot	2020-07-01	2022-06-02
Camilla Gunnarsson	Ledamot	2022-06-02	
Nanette Hultman	Ledamot	2021-06-11	
Maria Thelin	Ledamot	2016-06-01	
Magdalena Heijel	Ledamot	2015-06-03	
Martin Lidén	Ledamot	2017-10-30	2023-05-15
Alexander Iseland	Ledamot	2018-06-29	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Lidén, Magdalena Heijel, Nanette Hultman. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Magdalena Heijel, Martin Lidén, Thérese Almqvist, Nanette Hultman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christian Mild med Fredrik Augustsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hanna Lidén (sammankallande), Alexander Iseland samt Fredrik Augustsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 23 medlemmar varav röstberättigade 17 styck.

Extrastämma hölls 2022-10-24. På stämman deltog 36 medlemmar och beslut togs kring installation av värmepumpar i 2:or och 3:or.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-14.

Ny induktionsspis i Munkebo är installerad. Ny utrustning skall köpas in som kastruller etc.

Styrelsen har beslutat under hösten att renovera toaletterna i Munkebo då ytskiktet är gammalt och slitet. Detta kommer att påbörjas i Januari/Februari 2023.

Motion om Regnvattentunnor för 2:or och 3:or som ej har vattenutkastare godkändes. 2 stycken är uppsatta på prov på gavelsidorna på A och B huset där vi får utvärdera behovet om vi skall installera fler på A, B och C-husens gavlar.

Genom brev från Postnord så blev vi tvungna att byta ut våra brevlådor till postboxar i vändzonen. Dom gamla brevlådorna kommer att sitta kvar på förråden då det kommer brev från andra aktörer.

Installation av luftvärmepumpar påbörjades i 2:orna och 3:orna i slutet av 2022.

Tre vägbommar har installerats i infarterna för att minska bilkörning inne i vårt område för att skydda våra barn, djur och medlemmar.

HSB har gjort en översyn på uppdrag av styrelsen av våra rabatter/buskar/träd/växter i vårt närområde. Växter har bytts ut och vi kommer att fortsätta under våren 2023.

Kantsten/mursten har satts upp för att asfalten har vittrat sönder på några rabatter.

Parkslide (invasiv växt som måste bekämpas) har upptäckts i vårt område och HSB har fått i uppdrag att klippa ner den med jämna mellanrum under växtperioden. Det dokumenteras med foto för att se resultatet och eventuell ny klippning till våren om växten kommer tillbaka.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

1. installation av luftvärmepumpar i 4:or och 5:or
2. Med hjälp av HSB rustades rabatter upp med nya växter och nya rabattkanter
3. Byte av tak, byte av viss fasad, nya fönster/altandörrar, nya ytterdörrar/förrådsdörrar, vindskivor kläddes in i plåt för längre hållbarhet.
4. Installation av luftvärmepumpar i 2:or och 3:or
5. Installation av elbilsaddboxar

Årtal	Ändamål
2008-2009	1. för att komplettera med tilläggsvärme till elradiatorerna
2010-2012	2. underhåll av yttre miljö för trivsammare område
2013-2014	3. yttre underhåll/ombyggnad av hela området
2022-2023	4. för att komplettera tilläggsvärme till elradiatorerna
2022	5. Intresseanmälan gick ut till medlemmar om önskan om laddboxar för kommande behov av elbilar. Låg rätt i tiden för att söka subvention.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

1. Solceller
2. Upprustning av lekplatser
3. Byte av dålig fasad/plank och underhållsmålning

Årtal	Ändamål
2023-2028?	Solceller ger dig trygghet i att kunna bli självförsörjande med el-samtidigt som du sparar betydligt på miljön.
2023-2028	ha säker lekplatsutrustning enligt lekplatsbesiktningsprotokoll
2023-2028	för att bibehålla en bra standard på våra fasader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	269	268	299	268	267
Skuldsättning, kr/kvm	3 616	4 136	4 460	4 589	4 726
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	54	36	27	22	24
Driftskostnad, kr/kvm	365	343	298	317	239
Årsavgifter, kr/kvm	660	647	635	635	582
Totala intäkter, kr/kvm	720	701	695	690	623
Nettoomsättning, tkr	3 864	3 795	3 729	3 651	3 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	538	156	486	525	52
Soliditet, %	26	22	21	19	17

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 427 100	0	0	1 427 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 168 225	0	354 015	3 522 240
S:a bundet eget kapital, kr	4 595 325	0	354 015	4 949 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 892 151	155 944	-354 015	1 694 080
Årets resultat, kr	155 944	-155 944	537 695	537 695
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 048 095	0	183 680	2 231 775
S:a eget kapital, kr	6 643 420	0	537 695	7 181 115

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 410 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 985 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 048 095
Årets resultat, kr	537 695
Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 985
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 231 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 231 775

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 864 095	3 795 252
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	-32 380
Summa rörelseintäkter		3 864 095	3 762 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 630 426	-1 551 614
Underhållskostnader	Not 4	-55 985	-459 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 095	-292 046
Personalkostnader	Not 6	-204 369	-192 625
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-848 635	-820 829
Summa rörelsekostnader		-3 068 510	-3 317 016
Rörelseresultat		795 586	445 857
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 178	3 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-262 069	-293 007
Summa finansiella poster		-257 891	-289 913
Årets resultat		537 695	155 944

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 24 997 636	25 644 520
Inventarier	Not 12 61 523	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 498 500	0
	<u>25 557 659</u>	<u>25 644 520</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	25 558 159	25 645 020
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 15 717 735	3 053 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 218 519	212 661
	<u>936 254</u>	<u>3 266 360</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar	1 736 254	4 066 360
Summa tillgångar	27 294 413	29 711 380

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 427 100	1 427 100
Underhållsfond	3 522 240	3 168 225
	<u>4 949 340</u>	<u>4 595 325</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 694 080	1 892 151
Årets resultat	537 695	155 944
	<u>2 231 775</u>	<u>2 048 095</u>
Summa eget kapital	7 181 115	6 643 420
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 11 651 822	15 212 942
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 761 120	6 990 000
Leverantörsskulder	262 896	382 987
Skatteskulder	13 470	18 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 -21 770	91 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 445 760	372 624
	<u>8 461 476</u>	<u>7 855 018</u>
Summa skulder	20 113 298	23 067 960
Summa Eget kapital och skulder	27 294 413	29 711 380

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,45%
Ombyggnader	2-10%
Markanläggningar	5-10%
Inventarier	20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 580 208 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 545 268	3 475 704
Hyror	211 269	212 334
Övriga intäkter	107 558	107 214
	3 864 095	3 795 252
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	-32 380
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	458 824	461 599
Reparationer	276 815	291 970
El	262 747	166 032
Vatten	27 330	28 009
Sophämtning	190 540	174 454
Övriga avgifter	192 595	190 698
Förvaltningsarvoden	200 873	196 929
Övriga driftskostnader	20 703	41 923
	1 630 426	1 551 614
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	223 177
El och tele	0	126 850
Byggnad utvändigt	0	109 875
Markytor	45 625	0
Utrustning	10 360	0
	55 985	459 902
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	274 951	255 781
Medlemsavgifter	26 700	26 700
Övriga externa kostnader	27 444	9 565
	329 095	292 046
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	48 255	47 598
Sammanträdesersättningar	64 000	71 000
Revisorsarvode	995	995
Löner och andra ersättningar	35 465	30 480
Sociala kostnader	43 779	41 802
Kurser och konferenser	11 875	750
	204 369	192 625
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	813 188	813 188
Markanläggningar	20 066	7 641
Inventarier	15 381	0
	848 635	820 829
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	24	0
Övriga ränteintäkter	4 154	3 094
	4 178	3 094
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	260 426	290 067
Övriga finansiella kostnader	1 643	2 940
	262 069	293 007
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	537 695	155 944
Avsättning till underhållsfond	-410 000	-410 000
Disposition ur underhållsfond	55 985	459 902
Resultat efter underhållspåverkan	183 680	205 846

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 152 460	38 152 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 152 460	38 152 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 819 400	-12 006 212
Årets avskrivningar	-813 188	-813 188
Utgående avskrivningar	-13 632 588	-12 819 400
Bokfört värde byggnader	24 519 872	25 333 060
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	152 806	152 806
Årets investeringar	186 370	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 176	152 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 846	-38 205
Årets avskrivningar	-20 066	-7 641
Utgående avskrivningar	-65 912	-45 846
Bokfört värde markanläggningar	273 264	106 960
Bokfört värde mark	204 500	204 500
Bokfört värde byggnader och mark	24 997 636	25 644 520
Taxeringsvärde för Mandelrisken 1		
Byggnad - bostäder	51 464 000	49 264 000
Byggnad - lokaler	529 000	549 000
	51 993 000	49 813 000
Mark - bostäder	24 631 000	25 431 000
Mark - lokaler	577 000	682 000
	25 208 000	26 113 000
Taxeringsvärde totalt	77 201 000	75 926 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 602 000	28 602 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 888	86 888
Årets investeringar	76 904	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 792	86 888
Ingående avskrivningar	-86 888	-86 888
Årets avskrivningar	-15 381	0
Utgående avskrivningar	-102 269	-86 888
Bokfört värde	61 523	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	498 500	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	694 512	3 028 604			
Skattekonto	23 223	25 095			
	717 735	3 053 699			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	217 352	212 494			
Upplupna intäkter	1 167	167			
	218 519	212 661			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-11-30	2023-05-30	6 mån	1,75%	800 000
					800 000
Fasträntepaceringar				800 000	800 000
				800 000	800 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	461533	1,58%	2023-10-30	3 213 120	192 000
Stadshypotek	631255	0,65%	2025-12-01	6 551 000	200 000
Stadshypotek	700068	0,87%	2026-09-30	5 448 822	148 000
Stadshypotek	820006	3,29%	2023-03-22	4 200 000	0
				19 412 942	540 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					540 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 221 120
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					7 761 120
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 651 822
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 712 942
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	-91 700	1 900			
Inre fond	57 634	77 172			
Fond för fritidsverksamhet	12 121	12 121			
Övriga kortfristiga skulder	175	175			
	-21 770	91 369			

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	10 850	9 118
Övriga upplupna kostnader	88 353	59 291
Förutbetalda hyror och avgifter	346 557	304 215
	445 760	372 624

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Kungälv

Camilla Gunnarsson

Magdalena Heijel

Maria Thelin

Martin Lidén

Nanette Hultman

Thérese Almqvist

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

Christian Mild
Av föreningen vald revisor

Carina Ericsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullens Gård i Kungälv, org.nr. 716409-5536

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullens Gård i Kungälv för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kullens Gård i Kungälv för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Kungälv

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Mild
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kullens Gård i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THÉRESE ALMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 06:39:26



MAGDALENA HEIJEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:20:35



CAMILLA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:15:25



MARTIN LIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:30:09



NANETTE HULTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 08:39:54



MARIA THELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:37:40



CHRISTIAN MILD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:33:42



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:20:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kullens Gård i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTIAN MILD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:37:06



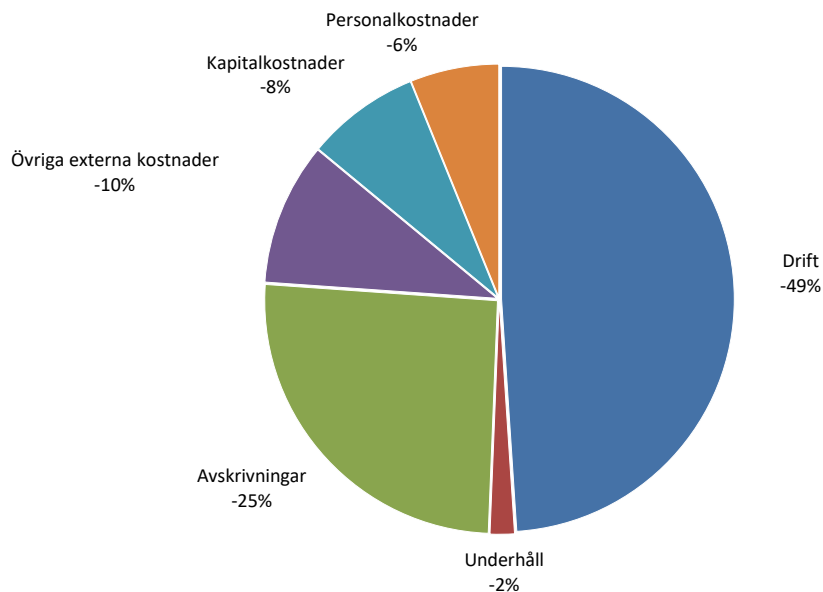
CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

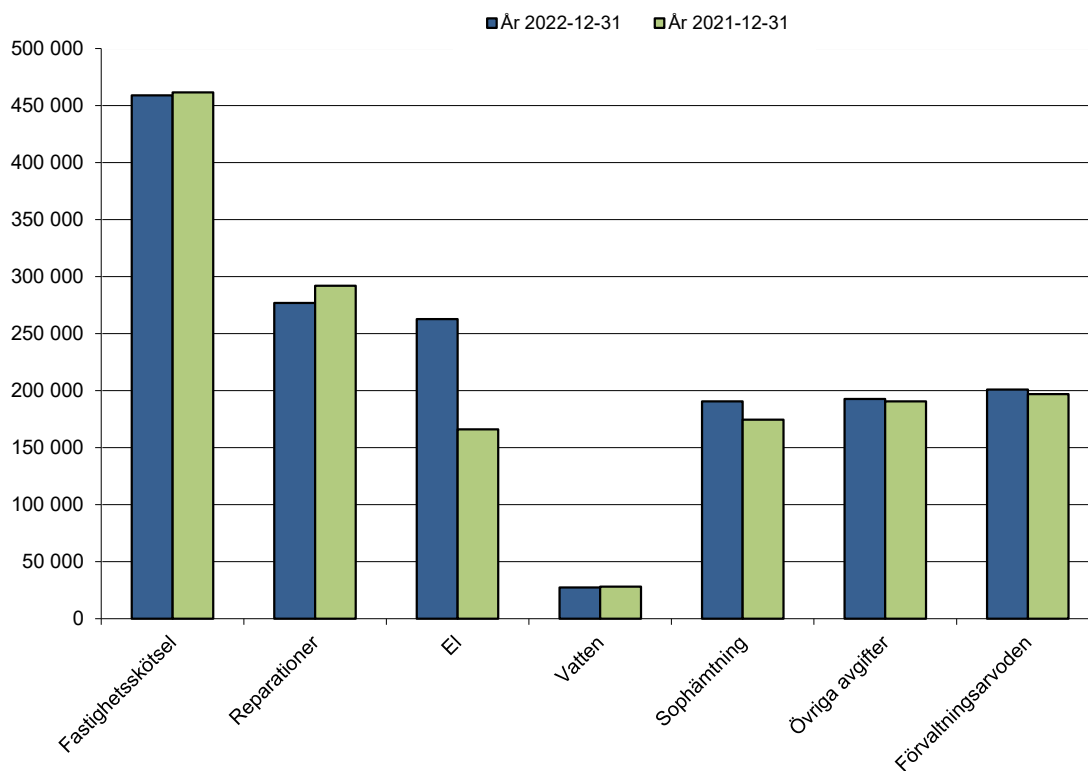
E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:20:39



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

STYRELSEN ARBETAR KONTINUERLIGT MED ATT UTVECKLA FÖRENINGEN OCH STYRELSEARBETET. MÅLET ÄR ATT KVALITETSSÄKRA VERKSAMHETEN OCH VÅR FASTIGHET. VISIONEN ÄR ATT FÅ EN HÅLLBAR, STABIL EKONOMISK OCH UTVECKLANDE FÖRENING.

DET GODA BOENDET

ATT ÖKA MÖJLIGHETERNA TILL GOD GEMENSKAP GENOM VÅRA RUSTARDAGAR OCH OLIKA KOMMITTEÉR. ATT MAN KAN VARA MED OCH UTVECKLA VÅR FÖRENING. HA EN BRA KOMMUNIKATION MED MEDLEMMARNA. HA EN LÅNGSIKTIG OCH EKONOMISK BALANSERAD UNDERHÅLLSPÅN. VACKER OMGIVNING DÄR ALLA KAN VARA MED OCH BIDRA.

ÖVRIG INFORMATION

VÅR OCH HÖST RUSTARDAGARNA ÄR IGÅNG IGEN SOM VANLIGT EFTER PANDEMIN. LUNCH I KVARTERSLOKALEN, FÖRRÅDSÖL OCH PUBKVÄLL ANORDNADES.

KRÄFTSKIVAN GICK AV STAPELN I AUGUSTI MED STOR UPPSLUTNING. KUL ATT KUNNA UMGÅS IGEN MED NYA OCH GAMLA GRANNAR