



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Kullen Västra 42

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

## Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttigt information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Kullen Västra 42, org.nr 769627-9194, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheten Kullen Västra 42 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 42 består av 9 bostadsrätter samt 2 lokaler. Bostadsrätterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök, 3 st
- 3 rum & kök, 1 st
- 4 rum & kök, 3 st
- 5 rum & kök, 2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat om höjda årsavgifter med 5% från och med 23-01-01

Besiktning har skett av HSB Skåne under september i samband med uppdatering av underhållsplan.

Under året har följande underhåll utförts:  
Fönster restaurering och målning

De närmsta åren planerar styrelsen att genomföra följande:  
Översyn el  
Dränering och asfaltering innergård

Verksamhetens mål:

Verksamhetens mål är att förvalta föreningen med omsorg för fastigheten, dagens och kommande brf medlemmar till en attraktiv, trivsamt och ekonomiskt stabil förening och boende.

## Medlemsinformation

Föreningsstämma hölls den 19 juni 2022.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:	Alf Malmberg
	Jimmi Andersson
	Cecilia Meynert
Suppleanter:	Kim Cederholm

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea, BoRevision AB .

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och vid räkenskapsårets slut var det 11 stycken. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	856	789	828	797
Årets resultat, tkr	-164	-81	69	8
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-64	-181	-84	-179
Soliditet ( %)	66	65	65	64
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	546	546	546	546
Driftskostnader, kr/kvm	556	442	313	303
Lån, kr/kvm	8 635	8 839	9 044	9 249
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	-	35 448	34 766

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån nya totalytan på 1 152 kvm. Tidigare var totalytan 1197 kvm men har ändrats i samband med att en lokal har byggts om till bostadsrätt 2019. Detta påverkar jämförelsesiffrorna för 2019 och framåt jämfört med tidigare år.

Under året har en bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum) därför kan inte överlåtelsevärde i genomsnitt anges.

## Förändring Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	18 654 915	1 000 000	440 793	-506 952	-81 053
Disposition enligt stämmobeslut				-81 053	81 053
Från fond för yttre underhåll			-334 563	334 563	
Till fond för yttre underhåll			234 000	-234 000	
Årets resultat					-164 488
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 654 915</b>	<b>1 000 000</b>	<b>340 230</b>	<b>-487 442</b>	<b>-164 488</b>

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

## Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-164 488	-81 053
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	334 563	138 662
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-234 000	-239 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>-63 925</b>	<b>-181 391</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-487 442,00
Årets resultat	-164 488,09
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>-651 930,09</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	856 464	789 321
Övriga rörelseintäkter	2	8 100	41 628
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>864 564</b>	<b>830 949</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-640 635	-509 090
Övriga externa kostnader	4	-59 633	-55 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 164	-209 164
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-909 432</b>	<b>-774 179</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-44 868</b>	<b>56 770</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 582	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 202	-137 823
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-119 620</b>	<b>-137 823</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-164 488</b>	<b>-81 053</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-164 488</b>	<b>-81 053</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 488</b>	<b>-81 053</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	28 803 635	29 012 799
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 803 635</b>	<b>29 012 799</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 803 635</b>	<b>29 012 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-1 979	6 264
Övriga fordringar	6	12 057	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 245	13 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>27 323</b>	<b>20 283</b>
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>680 604</b>	<b>894 336</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>707 927</b>	<b>914 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 511 562</b>	<b>29 927 418</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		19 654 915	19 654 915
Fond för yttre underhåll		340 230	440 793
Summa bundet eget kapital		19 995 145	20 095 708
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-487 442	-506 952
Årets resultat		-164 488	-81 053
Summa fritt eget kapital		-651 930	-588 005
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 343 215</b>	<b>19 507 703</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 203 500	7 321 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 203 500</b>	<b>7 321 500</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 743 500	2 861 500
Leverantörsskulder		51 322	60 771
Aktuella skatteskulder		80 194	88 624
Övriga skulder	10	13 133	6 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	76 698	80 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 964 847</b>	<b>3 098 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 511 562</b>	<b>29 927 418</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak	120 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.



### Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	508 656	508 656
Hyror	352 008	347 724
Hysesbortfall	-4 200	-67 059
<b>Summa</b>	<b>856 464</b>	<b>789 321</b>

Föreningen har beviljat hyresreduktion till lokalhyresgästerna under Corona pandemin 2021. Föreningen har fått hyresstöd som betalats ut under 2021. Denna ersättning finns i posten övriga intäkter.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga avgifter	8 100	8 100
Övriga intäkter	-	33 528
<b>Summa</b>	<b>8 100</b>	<b>41 628</b>

Övriga avgifter avser Kabel-tv. Övriga intäkter 2021 avser hyresstöd pga Coronapandemin.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Energi	167 262	179 446
Vatten	29 024	31 489
Renhållning	22 046	21 492
Fastighetsservice	13 158	-
Försäkring	13 811	13 189
Kommunikation	10 252	12 552
Löpande underhåll	14 756	67 829
Planerat underhåll	334 563	138 662
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 763	44 431
<b>Summa</b>	<b>640 635</b>	<b>509 090</b>

### Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	35 763	44 432

Föreningens fastighet är taxerad som hyrehus. Fastighetsavgift på hyrehus tas ut med ett fast maxbelopp per lägenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,3% av taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2022 uppgick till 1 519 kr. Föreningen betalar även fastighetsskatt på 1% av föreningens lokalers taxeringsvärde.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	48 027	42 889
Arvode extern revisor	11 606	11 244
Medlemsverksamhet	-	1 792
<b>Summa</b>	<b>59 633</b>	<b>55 925</b>

## Not 5 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 007 798	21 007 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 007 798	21 007 798
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 555 535	-1 346 371
Årets avskrivningar	-209 164	-209 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 764 699	-1 555 535
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	9 560 536	9 560 536
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>28 803 635</b>	<b>29 012 799</b>

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	10 200 000	7 400 000	17 600 000
Hyreshus lokaler	1 515 000	846 000	2 361 000
<b>Summa</b>	<b>11 715 000</b>	<b>8 246 000</b>	<b>19 961 000</b>

## Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	12 057	208
<b>Summa</b>	<b>12 057</b>	<b>208</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	14 975	13 811
Tele 2	2 270	-
<b>Summa</b>	<b>17 245</b>	<b>13 811</b>

## Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken	680 604	894 336
<b>Summa</b>	<b>680 604</b>	<b>894 336</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	3,145%	Rörligt	Rörligt	2 625 500	2 743 000
Swedbank Hypotek	1,10%	2026-12-22	2026-12-22	7 321 500	7 439 500
<b>Summa</b>				<b>9 947 000</b>	<b>10 182 500</b>
Avgår kortfristig del				-2 743 500	-2 861 500
Varav långfristig del				7 203 500	7 321 000

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	14 000 000	14 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>14 000 000</b>	<b>14 000 000</b>

### Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	13 133	6 908
<b>Summa</b>	<b>13 133</b>	<b>6 908</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode Borevision	12 000	11 500
Räntekostnader lån	1 203	14 432
Förutbetalda avgifter och hyror	63 495	54 480
<b>Summa</b>	<b>76 698</b>	<b>80 412</b>

### Digitala underskrifter

Denna årsredovisning har signerats av styrelsen digitalt.

Helsingborg

Alf Malmberg

Jimmi Andersson

Cecilia Meynert

Min revisionsberättelse har lämnats enligt dag som framgår av min underskrift

Afroditia Cristea  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491597833

## Dokument

880 sign Kullen Västra 42 2022.pdf

Huvuddokument

10 sidor

Startades 2023-04-26 10:45:48 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-05-02 10:30:45 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Alf Malmberg (AM)

falfkmalmberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Malmberg"

Signerade 2023-05-02 09:16:16 CEST (+0200)

Cecilia Meynert (CM)

ceciliameynert@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Marie Cecilia Meynert"

Signerade 2023-04-27 08:56:00 CEST (+0200)

Jimmi Andersson (JA)

jimmiandersson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMI ANDERSSON"

Signerade 2023-04-26 17:35:01 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-05-02 10:30:45 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491597833

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen Västra 42, org.nr. 769627-9194

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen Västra 42 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen Västra 42 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AFRODITA DORINA CRISTEA

### Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2023-05-02 08:30:16 UTC



Penneo dokumentnyckel: U72YW-JYVMS-01LUU-7CJEN-5JZ72-USH6Z

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# ORDLISTA

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. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala 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.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne