

Årsredovisning
för
Brf Kullen Västra 54

716407-1859

Räkenskapsåret

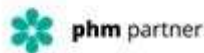
2022

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Kullen Västra 54 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Johan Nordin	Ordförande	2023
Hugo Berg	Styrelseledamot	2023
Alexander Heggen	Styrelseledamot	2023
Erik Begendahl	Styrelseledamot	2023
Britt Larsson	Styrelseledamot	2023

Britt Larsson avgått under året som medlem och därmed ur styrelse.

Styrelsesuppleanter

Angelica Rosdahl	2023
------------------	------

Angelica Rosdahl ersättare som ordinarie ledamot vid Britt Larssons avgång.

Revisor

Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor	2023

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 14 juni 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 8 och 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Kullen Västra 54
Antal lägenheter:	41 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 924 kvm
Tomtyta:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	1 st

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Dina Försäkringar	Försäkring
Telenor	Bredband och IP-telefoni
NSVA	Vatten och avlopp
NSR AB	Sophantering
Kone AB	Hiss
Hi3G/Telia	Tv, tele, porttelefon

Föreningen är medlem i fem samfälligheter/gemenshetsanläggningar

Helsingborg Kullen Västra ga:1

Ändamål: Östra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan jämte grindar.

Helsingborg Kullen Västra ga:2

Ändamål: Västra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan.

Helsingborg Kullen Västra ga: 3

Ändamål: Gång- och cykelvägar, lekplats, grönytor planteringar, förrådsbyggnader, cykelställ, pergola, utrustning, dagvattenledningar och brunnar.

Helsingborg Kullen Västra ga:4

Ändamål: Centralantenn för radio och tv med huvudförstärkare samt ledningar till underförstärkare.

Helsingborg Kullen Västra ga:5

Ändamål: Undercentral för värme och varmvatten med därtill hörande installationer och ledningar.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har ett antal aktiviteter genomförts:

Januari

Året inleddes med stormar, en observant medlem på Landborgen meddelade styrelsen att flera takpannor på östra sidan av taket hade "fått fötter". FL Plåt fick ta sig upp på taket för att sätta tillbaka dessa. För er som promenerar på Landborgen: titta gärna ner på vårt tak skulle något avvikande synas, ta en bild och mejla den till styrelsen.

I slutet av månaden mottog styrelsen resultatet från den Obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som utfördes i slutet av november (mer om detta senare).

Februari

Ytterdörren mot Fågelsångsgatan 19 samt porttelefonen orsakade huvudbry och servicearbete i februari och mars. Efter lite pyssel kunde Lås och Trygghet konstatera att den medlem som inte blev uppringd via porttelefonen oavsiktligt hade spärrat porttelefonens nummer och såg endast ett missat samtal utan info om att detta berodde på att numret var spärrat.

Löpande kvartalsvis under året har styrelsen kontrollerat våra trapphus samt gångar i källaren utifrån ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) då de är utrymningsvägar. Inget får ställas här, eftersom passage alltid måste vara fri.

I februari kunde styrelsen konstatera att vi hade två permobiler som behövde parkeras och laddas på ett mer brandsäkert sätt. Efter omflyttning skapades det plats i gamla "Barnvagnsrummet" i 21:an.

Mars

Under månaden informerade styrelsen via hemsidan om konsekvenserna av underkännandet av OVK-granskning. Rekommendationen från både Riksbyggen och Bravida som hade utfört granskning, var att installera spiskåpor utan egen motor.

Styrelsen beslutade att göra detta och att föreningen skulle bära kostnaden eftersom samtliga medlemmar som under de senaste åren har renoverat sina kök med en motorfläkt hade gjort detta i "god tro" då vi tidigare tillåtit köksfläktar med egen motor. För att skapa enhetlighet i alla lägenheter och ur ett rättviseperspektiv (alla medlemmar betalar) så beslöt styrelsen att erbjuda samtliga medlemmar att få en ny spiskåpa monterad i sitt kök.

April

I mitten av månaden genomförde Anticimex en kontroll av vatteninstallationer. Denna kontroll var den sista som genomfördes av Anticimex enligt ett äldre avtal, i framtiden kommer statuskontroller genomföras med hjälp av Riksbyggen, som kontrollerar både vatten- och elinstallationer.

Maj

2021 upptäcktes skador på den nedersta tegelraden på 5:e våningen mot Fågelsångsgatan, ovanpå de fyra burspråken. En rostfri plåt monterad under nedersta tegelraden hade inte tillräckligt fall för att allt regnvatten skulle rinna av. Detta gjorde att tegel hade börjat frostsprängas under kalla vintrar. Arbetet beställdes efter en offertrunda under hösten 2021. Tyvärr försenades utförandet av väder och vind men slutfördes under maj 2022.

I början av maj var det dags för en rensning av grovsopor samt en förrådsstädning av våra källarförråd. Senast gjordes detta för tre år sedan. En täckt container beställdes.

Styrelsen låste containern med kedjor och hänglås för att undvika att utomstående uppfattade den som en "fri nyttighet". I mitten av maj då containern hämtades var den nästan helt full, så vart tredje år verkar vara en rimlig frekvens.

I andra halvan av maj gick värmecentralens expansionskärl sönder vilket innebar att varmvattnet i radiatorerna till största del uteblev, däremot fungerade varmvatten för dusch mm. Efter fyra arbetsdagar och helgarbete av Husensjö El fanns nya expansionskärl på plats i källaren och full uppvärmning var återställd.

Juni

Föreningsstämman genomfördes den 14 juni på Jacob Hansens Hus. Stämman fick skjutas fram en månad då revisorn inte levererade sin granskning i tid pga. sjukdom. Inga motioner hade inkommit till stämman, däremot behandlades en fråga från styrelsen till stämman om föreningen skulle tillåta så

kallat "delat ägande".

Resultatet av diskussionen blev att stämman beslutade att "delat ägande" inte skall vara tillåtet i föreningen. Omröstningen utföll: "Nej" - nio röster, "Ja" - tre röster samt två röster för att styrelsen skulle fatta majoritetsbeslut med eventuell utslagsröst för ordförande.

Styrelsen genomförde under våren en undersökning med hjälp av Riksbyggen kring ett medlemsförslag rörande en eventuell ramp mot Fågelsångsgatan 19. Slutsatsen i juni månads styrelsemöte blev att styrelsen lämnade detta förslag utan åtgärd.

Juli

I mitten av månaden inleddes arbetet av Miljöbelysning med att installera ny rörelsestyrd LED-belysning för att minska vår elförbrukning. Samtliga armaturer i trapphusen, källaren samt utomhus byttes ut. Den nya LED-belysningen har 5 års garanti, som innebär att om en ljuskälla går sönder under de kommande 5 åren så byts den ut kostnadsfritt på plats.

Augusti

Under sommaren mottog styrelsen dokumentation från Anticimex av besiktningen av våra vatteninstallationer. Dokumentationen vidarebefordrades i början av månaden till samtliga medlemmar. Generellt var resultatet gott - den stora majoriteten av anmärkningarna var mindre allvarliga. Två mindre skador upptäcktes, vilka låg på enskild medlem att korrigera då det fanns risk att skadan skulle spridas.

I mitten av månaden fallerade en motorventil till den inkommande fjärrvärmen vilken fick till följd att varmvattnet initialt slutade fungera. Samma dag återställde Riksbyggens jour varmvattnet, men då utan full automatik detta gjorde att varmvattnets temperatur varierade under den följande veckan. Därefter var ny motorventil monterad och full automatik återställd.

I slutet av månaden inledde styrelsen, med hjälp av vår ekonomiska förvaltare PART, arbetet med en flerårsbudget samt en förenklad hantering av fjärrvärmeavräkning i Samfälligheten.

September

Under slutet av månaden genomförde Samfälligheten Kullen Västra, som vår förening ingår i tillsammans med fem ytterligare bostadsrättsföreningar sin årsstämma. Samfällighetens gemensamma ansvar är skötsel av innergård, gångvägar längs "gränden" samt några övriga korta sträckor för sophämtning. Slutligen ansvarar Samfälligheten för fjärrvärmeavräkning mellan vår bostadsrättsförening och Magasinet 44 (vilket omfattar 70-75% av total omsättning). Sedan hösten arbetar våra två föreningar tillsammans med PART Fastighetsförvaltning för att förenkla denna process. Johan Nordin valdes till ordförande. Övriga i styrelsen är: Irina Tibre, Brf. Gränden samt en tillkommande ny företrädare för Brf. Magasinet 44.

Oktober

I mitten av månaden genomförde styrelsen presentationer och val av spiskåpor i styrelserummet under två dagar. Riksbyggens tekniska förvaltare och ordföranden Johan Nordin fanns på plats för att visa de två huvudalternativen och svara på eventuella frågor samt registrera gjorda val. Foton från samtliga medlemmars nuvarande spislösning fanns på plats för att underlätta val.

November

Under november genomfördes justeringar av två säkerhetsdörrar med hjälp av Gustav från Lås & Trygghet i Helsingborg.

Arbetet med att byta ut ett 20-tal motorfläktar utifrån den underkända OVK-besiktningen inleddes av Andy från Bravida i slutet av månaden.

December

I början av månaden genomfördes etapp två av tre med byten av spiskåpor. Tyvärr drabbades vi och Bravida av försenade leveranser från tillverkaren Franke, så den tredje och sista etappen av bytet har fått skjutas fram till det nya året.

Den 16 december genomförde vi det traditionella julminglet på gården: levande brasor med tänd julgran och enklare julmat (tack Hugo!) fanns på plats. Det var kul att se att över 20 medlemmar deltog och att brasorna värmdes gott i kylan!

I mitten av månaden informerade styrelsen om en 5 procentig avgiftshöjning från den 1 april 2023. Orsaken till höjningen var föreningens ökande kostnader för räntor, energi, renhållning, vatten och avlopp samt en ökande allmän inflation för inköpta tjänster och varor.

I samma veva informerade styrelsen om att det i slutet av november hade skett ett inbrott i två källarförråd och styrelsen redovisade då på hemsidan sin handlingsplan, för att ytterligare försvåra kommande inbrott.

Underhåll

Föreningen har utfört följande underhåll:

- 2022 Statuskontroll av vatteninstallationer av Anticimex, rörelsestyrd LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen samt påbörjad installation av nya spiskåpor.
- 2021 Installation av värmeåtervinning från ventilationsluft (Ecoheater), nytt cykelförråd, byten balkongdörrar, radonmätning med godkänt resultat, ny kallmangel samt OVK.
- 2020 Installation av Helsingborgs Stadsnät fiber, statuskontroll av vatten- och elinstallation i lägenheter av Riksbyggen samt utökning av rabatter på gård.
- 2019 Ny torktumlare samt byten av balkongdörrar.
- 2018 Byte till säkerhetsdörrar och låssystem samt underhållsspolning av lägenheter.
- 2017 Renovering av två tvättstugor, soprum samt nya bänkar utomhus.
- 2016 Byte altandörrar & ståldörrar för miljöhus och cykelförråd.
- 2015 Nytt fjärrvärmesystem, nytt ventilationsaggregat och balkongdörrar.
- 2014 OVK, entredörrar, entreer, belysningsarmaturer samt borttagning av träd.
- 2012-2013 Byte av hissar samt byte av takfönster våning 5.

Värmeanläggningen skrivs av enligt en plan om 25 år. Den del av bytte till säkerhetsdörrar som inte är underhåll, kommer föreningen att göra avskrivning för under 20 å

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 025	2 040	2 086	2 064
Resultat efter finansiella poster	197	111	-270	234
Soliditet (%)	9	8	7	9
Årsavgift kr/kvm	689	689	689	689
Fastighetslån kr/kvm	4 032	4 046	4 060	3 718
Driftkostnader* kr/kvm	193	344	336	333
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	96	96	96	96

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	786 598	79 780	94 064	110 905	1 071 347
Disposition av föregående års resultat:			110 905	-110 905	0
Avsättning Underhållsfond		282 125	-282 125		0
Disp. Underhållsfond		-174 280	174 280		0
Årets resultat				197 268	197 268
Belopp vid årets utgång	786 598	187 625	97 124	197 268	1 268 615

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	204 969
årets vinst	197 268
	402 237

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 125
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-174 280
i ny räkning överföres	294 392
	402 237

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 024 747	2 030 347
Övriga rörelseintäkter		1 469	9 229
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 026 216	2 039 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 175 596	-1 282 413
Övriga externa kostnader	4	-17 535	-14 687
Personalkostnader	5	-62 655	-61 748
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-458 201	-458 201
Summa rörelsekostnader		-1 713 987	-1 817 049
Rörelseresultat		312 229	222 527
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 961	-111 650
Summa finansiella poster		-114 961	-111 622
Resultat efter finansiella poster		197 268	110 905
Resultat före skatt		197 268	110 905
Årets resultat		197 268	110 905

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	10 490 928	10 885 986
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	601 141	664 284
Summa materiella anläggningstillgångar		11 092 069	11 550 270
Summa anläggningstillgångar		11 092 069	11 550 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		342 825	338 165
Övriga fordringar		67 754	3 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 233	270 018
Summa kortfristiga fordringar		467 812	611 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 315 578	1 923 016
Summa kassa och bank		2 315 578	1 923 016
Summa omsättningstillgångar		2 783 390	2 534 708
SUMMA TILLGÅNGAR		13 875 459	14 084 978

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		786 598	786 598
Fond för yttre underhåll		187 625	79 780
Summa bundet eget kapital		974 223	866 378
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		97 124	94 064
Årets resultat		197 268	110 905
Summa fritt eget kapital		294 392	204 969
Summa eget kapital		1 268 615	1 071 347
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	6 500 000	6 500 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	6 500 000
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		5 290 000	5 330 000
Leverantörsskulder		95 572	119 010
Skatteskulder		5 523	3 303
Övriga skulder		32 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		683 749	1 061 318
Summa kortfristiga skulder		6 106 844	6 513 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 875 459	14 084 978

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Hissombyggnad	25 år
Fiber	25 år
Värmeanläggning	25 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-2 015 647	-2 015 647
Översnattningslägenhet	-9 100	-14 700
	-2 024 747	-2 030 347

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	255 644	150 837
Värme	-368 768	217 085
Vatten och avlopp	100 577	94 337
Städning och renhållning	8 661	0
Sophämtning	54 384	48 473
Snöröjning	9 225	10 079
Trädgårdsskötsel	354	29 204
Reparation och underhåll av fastighet	326 643	26 545
Planerat underhåll	174 280	202 345
Hiss besiktning, service, rep	45 220	41 161
Övriga fastighetskostnader	37 378	27 713
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	63 889	61 669
Fastighetsförsäkringspremier	56 061	61 312
Fastighetsskötsel och förvaltning	160 449	180 199
Tv, tele, data, porttelefon	14 990	27 805
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	13 830	18 698
Övriga förvaltningskostnader	128 371	15 844
Samfällighetsföreningen	94 408	69 107
	1 175 596	1 282 413

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättningar till revisor	8 000	5 875
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	5 375	4 625
Bankkostnader	4 160	4 187
	17 535	14 687

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styreslearvode	48 300	47 600
Sociala avgifter	14 355	14 148
	62 655	61 748

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 148 529	18 085 716
Inköp	0	1 062 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 148 529	19 148 529
Ingående avskrivningar	-8 262 543	-7 867 485
Årets avskrivningar	-395 058	-395 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 657 601	-8 262 543
Utgående redovisat värde	10 490 928	10 885 986
Taxeringsvärden byggnader	39 089 000	25 180 000
Taxeringsvärden mark	23 272 000	16 038 000
	62 361 000	41 218 000
Bokfört värde byggnader	9 274 448	9 669 506
Bokfört värde mark	1 216 480	1 216 480
	10 490 928	10 885 986

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	969 803	969 803
Försäljningar/utrangeringar	-39 449	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	930 354	969 803
Ingående avskrivningar	-305 519	-242 376
Försäljningar/utrangeringar	39 449	0
Årets avskrivningar	-63 143	-63 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-329 213	-305 519
Utgående redovisat värde	601 141	664 284

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 790 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut förfaller mellan 2-5 år	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 290 000	5 330 000
	5 290 000	5 330 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,85	2024-06-19	6 500 000	6 500 000
Swedbank	Rörligt	2023-10-28	5 290 000	5 370 000
			11 790 000	11 870 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har tagit beslut om att höja avgifterna med 5 % från och med april nästkommande år och amortera 500 tkr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 048 000	18 048 000
	18 048 000	18 048 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Johan Nordin
Ordförande

Hugo Berg

Alexander Heggen

Erik Bergendahl

Angelica Rosdahl

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

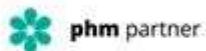
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kullen Västra 54

Org.nr 716407-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen Västra 54 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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2021, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-05-29 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen Västra 54 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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.

Halmstad 2023-

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2023



ARR ink RB, Brf Kullen Västra 54 K2
2022.pdf
(186197 byte)
SHA-512: 90c059386959e53fb7479ff45058d7b2e25fd
a8f5d9d2b95090b45a6086131306eae640a3234c56e30
ecceb556a6178588cda5bc9f18dc38b231d9f7da8a5c4

Underskrifter

2023-03-27 12:05:13 (CET)



Johan Nordin

pjnordin@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-29 11:31:12 (CET)



Alexander Heggen

alexander.heggen@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-12 15:46:17 (CET)



Erik Torbjörn Bergendal

bergendahl@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-13 10:01:49 (CET)



Hugo Torsten Berg

hugo.berg.kock@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-13 10:11:30 (CET)



Angelica Rosdahl

angelica.rosdahl@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-13 10:40:55 (CET)



Johan Liljencrantz

johan.liljencrantz@rtj.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 221231

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

5fc7abdb2be9e96a4871b279bd1bb536fdd545a2b844d6fb0cfa2d3e749d81e4b30d84e7096ea2c4f984084430ce6b68f661c477864bd41e40a4404462d1110c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.