

HSB; Bostadsrättsförening  
KULLENS GÅRD  
Kungälv



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullens Gård



Org. nr: 716409-5536

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2023.01.01 - 2023.12.31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullens Gård i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 716409-5536 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mandelriskan 1	1977-06-14	1979

### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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	2024-05-24
Camilla Gunnarsson	Ledamot	2022-06-02	2024-05-24
Nanette Hultman	Ledamot	2021-06-11	
Maria Thelin	HSB-Ledamot	2016-06-01	
Mathias Andreasson	Ledamot	2023-08-11	
Magdalena Heijel	Ledamot	2015-06-03	
Martin Lidén	Ledamot	2017-10-30	2023-08-11
Sandra Sörqvist	Ledamot	2023-08-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Almqvist och Camilla Gunnarsson som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av två firmatecknare i förening, i enlighet med stadgar, av Camilla Gunnarsson, Nanette Hultman, Magdalena Heijel och Thérese Almqvist.

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

Valberedning har varit: Alexander Iseland (sammanställande), Sargon Chabo Maso samt Frida Johansson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 28 medlemmar varav 20 röstberättigade.

.....

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 2023-09-14.

Installation av luftvärmepumpar färdigställdes i 2:orna och 3:orna i början av året.

Toaletterna i Munkebo blev färdig renoverade under början av 2023.

Tak och väggar i Munkebo har målats om. Ny inredning i form av gardiner, hatthyllor och lampor har investerats i.

Under 2023 inkom förfrågning om att få regnvattentunna installerat även på hus C. Detta godkännes. Nu finns det regnvattentunna som används som vattenutkastare för vattning av blommor mm på alla lägenhetshus.

OVK besiktning har genomförts, i denna besiktning uppkom det att vi har en viss försmutsning i våra ventilationskanaler. Detta kommer på uppdrag av styrelsen att åtgärdas av besiktningsföretaget. Arbetet kommer att påbörjas under v9 och berörda medlemmar kommer att informeras av firman när det är aktuellt att nå just er bostad.

För att bibehålla en bra standard på våra fastigheter har styrelsen beslutat om att det är dags att renovera våra fasader. Arbetet med att byta rötskadad panel samt måla fasaderna kommer att utföras under två etapper fördelat på 2år med start under våren 2024. I vilken etapp vilka hus ingår avgör den entreprenör som är anlitad, utifrån vart behovet är mest akut. I samband med detta arbete kommer också alla gavlar tilläggsisoleras för att vi skall uppnå en bättre energistandard på våra fastigheter.

Under året har det förts diskussioner med kommunen angående diket och dess dränering bakom A och B huset samt Munkebo vem som ansvarar för detta. Tillslut har diskussionen landat i att det är föreningen som ansvarar för detta diket. Därav upphandlas det nu för rensning och förbättring av dränering för att undvika skador på våra fastigheter.

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

#### 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
2024-2025	för att bibehålla en bra standard på våra fasader

För att finansiera kommande underhållsåtgärder har föreningen höjt hyran och ett nytt lån kommer behöva tas upp.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	332	269	268	299	268
Skuldsättning, kr/kvm	3 516	3 616	4 136	4 460	4 589
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 516	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	42	54	36	27	22
Årsavgifter, kr/kvm	722	660	647	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	771	720	701	695	690
Nettoomsättning, tkr	4 140	3 864	3 795	3 729	3 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	343	538	156	486	525
Soliditet, %	28	26	22	21	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el & informationsöverföring.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	3 522 240	0	55 941	3 578 181
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 949 340</b>	<b>0</b>	<b>55 941</b>	<b>5 005 281</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 694 080	537 695	-55 941	2 175 834
Årets resultat, kr	537 695	-537 695	342 562	342 562
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 231 775</b>	<b>0</b>	<b>286 621</b>	<b>2 518 396</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 181 115</b>	<b>0</b>	<b>342 562</b>	<b>7 523 677</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 582 000 kr samt ianspråktagande skett med 526 059 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	2 231 775
Årets resultat, kr	342 562
Reservation till underhållsfond, kr	-582 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	526 059
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 518 396</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 518 396</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 140 240	3 864 095
Övriga rörelseintäkter	Not 2	600	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 140 840</b>	<b>3 864 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 487 906	-1 630 426
Underhållskostnader	Not 4	-526 059	-55 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 128	-329 095
Personalkostnader	Not 6	-206 640	-204 369
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-915 108	-848 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 473 841</b>	<b>-3 068 510</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>666 999</b>	<b>795 586</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 331	4 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-329 768	-262 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 437</b>	<b>-257 891</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>342 562</b>	<b>537 695</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	25 094 909	24 997 636
Inventarier	Not 12	46 142	61 523
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	50 000	498 500
		<u>25 191 051</u>	<u>25 557 659</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<b>25 191 551</b>	<b>25 558 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 15	1 856 161	717 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	221 264	218 519
		<u>2 077 425</u>	<u>936 254</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	0	800 000
Summa omsättningstillgångar		<b>2 077 425</b>	<b>1 736 254</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 268 976</b>	<b>27 294 413</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 427 100	1 427 100
Underhållsfond	3 578 181	3 522 240
	<u>5 005 281</u>	<u>4 949 340</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 175 834	1 694 080
Årets resultat	342 562	537 695
	<u>2 518 396</u>	<u>2 231 775</u>
Summa eget kapital	<b>7 523 677</b>	<b>7 181 115</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 11 303 822	11 651 822
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 569 120	7 761 120
Leverantörsskulder	277 213	262 896
Skatteskulder	18 811	13 470
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 67 935	-21 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 508 398	445 760
	<u>8 441 477</u>	<u>8 461 476</u>
Summa skulder	<b>19 745 299</b>	<b>20 113 298</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>27 268 976</b>	<b>27 294 413</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	342 562	537 695
Avskrivningar	915 108	848 635
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 257 670	1 386 330
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 286	-3 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	172 001	-164 662
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 323 385	1 217 683
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-548 500	-498 500
Investeringar i markanläggningar	0	-186 370
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-76 904
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-548 500	-761 774
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-540 000	-2 790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-540 000	-2 790 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>234 885</b>	<b>-2 334 092</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 494 512</b>	<b>3 828 604</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 729 397</b>	<b>1 494 512</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	10-50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8 580 208 kr
Förändring jämfört med föregående år	8 580 208 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 757 944	3 545 268
Årsavgifter internetavgift	99 120	99 120
Hyror	252 793	211 269
Elintäkter	19 970	0
Övriga intäkter	10 413	8 438
	<b>4 140 240</b>	<b>3 864 095</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	600	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	454 736	458 824
Reparationer	111 709	276 815
El	204 291	262 747
Vatten	22 313	27 330
Sophämtning	227 286	190 540
Övriga avgifter	194 048	192 595
Förvaltningsarvoden	197 712	200 873
Övriga driftskostnader	75 812	20 703
	<b>1 487 906</b>	<b>1 630 426</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	115 836	0
VVS	157 713	0
Markytor	252 510	45 625
Utrustning	0	10 360
	<b>526 059</b>	<b>55 985</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	281 865	274 951
Medlemsavgifter	26 700	26 700
Övriga externa kostnader	29 563	27 444
	<b>338 128</b>	<b>329 095</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	52 470	48 255
Sammanträdesersättningar	66 000	64 000
Revisorsarvode	0	995
Löner och andra ersättningar	40 455	35 465
Sociala kostnader	47 715	43 779
Kurser och konferenser	0	11 875
	<b>206 640</b>	<b>204 369</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	879 661	813 188
Markanläggningar	20 066	20 066
Inventarier	15 381	15 381
	<b>915 108</b>	<b>848 635</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 864	24
Övriga ränteintäkter	3 467	4 154
	<b>5 331</b>	<b>4 178</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	329 448	260 426
Övriga finansiella kostnader	320	1 643
	<b>329 768</b>	<b>262 069</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>342 562</b>	<b>537 695</b>
Avsättning till underhållsfond	-582 000	-410 000
Disposition ur underhållsfond	526 059	55 985
Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	286 621	183 680

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	38 152 460	38 152 460
Årets investeringar	997 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 149 460	38 152 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 632 588	-12 819 400
Årets avskrivningar	-879 661	-813 188
Utgående avskrivningar	-14 512 249	-13 632 588
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>24 637 211</b>	<b>24 519 872</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	339 176	152 806
Årets investeringar	0	186 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	339 176	339 176
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65 912	-45 846
Årets avskrivningar	-20 066	-20 066
Utgående avskrivningar	-85 978	-65 912
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>253 198</b>	<b>273 264</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>204 500</b>	<b>204 500</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>25 094 909</b>	<b>24 997 636</b>
Taxeringsvärde för Mandelrisken 1		
Byggnad - bostäder	51 464 000	51 464 000
Byggnad - lokaler	529 000	529 000
	51 993 000	51 993 000
Mark - bostäder	24 631 000	24 631 000
Mark - lokaler	577 000	577 000
	25 208 000	25 208 000
Taxeringsvärde totalt	77 201 000	77 201 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	28 602 000	28 602 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	163 792	86 888
Årets investeringar	0	76 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 792	163 792
Ingående avskrivningar	-102 269	-86 888
Årets avskrivningar	-15 381	-15 381
Utgående avskrivningar	-117 650	-102 269
<b>Bokfört värde</b>	<b>46 142</b>	<b>61 523</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
IB Pågående nyanläggningar	498 500	0
Nedlagdakostnader under året Luftvärmepumpar	498 500	498 500
Nedlagdakostnader under året Fasadrenovering	50 000	0
Omklassificerat	-997 000	0
Pågående nyanläggningar Fasadrenovering	50 000	498 500
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 729 397	694 512		
Skattekonto		126 764	23 223		
		<b>1 856 161</b>	<b>717 735</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		221 264	217 352		
Upplupna intäkter		0	1 167		
		<b>221 264</b>	<b>218 519</b>		
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntepaceringar		0	800 000		
		<b>0</b>	<b>800 000</b>		
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	631255	0,65%	2025-12-01	6 351 000	200 000
Stadshypotek	700068	0,87%	2026-09-30	5 300 822	148 000
Stadshypotek	820006	4,70%	2024-03-22	4 200 000	0
Stadshypotek	891982	4,70%	2024-01-30	3 021 120	192 000
				18 872 942	540 000
					540 000
					7 029 120
					7 569 120
					<b>11 303 822</b>
					16 172 942
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		4 500			0
Arbetsgivaravgifter		4 713			0
Mervärdesskatt		1 641			-91 700
Inre fond		44 785			57 634
Fond för fritidsverksamhet		12 121			12 121
Övriga kortfristiga skulder		175			175
		<b>67 935</b>			<b>-21 770</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	32 197	10 850
Ovriga upplupna kostnader	108 512	88 353
Förutbetalda hyror och avgifter	367 689	346 557
	<b>508 398</b>	<b>445 760</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Kungälv

Camilla Gunnarsson

Magdalena Heijel

Maria Thelin

Mathias Andreasson

Nanette Hultman

Sandra Sörqvist

Thérese Almqvist

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

Christian Mild  
Av föreningen vald revisor

Helin Karam  
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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2023 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 betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Mild  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-03-04 kl. 19:44:07



**MATHIAS ANDREASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:53:47



**MAGDALENA HEIJEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:47:04



**SANDRA SÖRQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:46:56



**CAMILLA GUNNARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:45:44



**NANETTE HULTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 19:45:21



**MARIA THELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 07:22:08



**CHRISTIAN MILD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 23:28:21



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:19:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-11 kl. 23:21:57



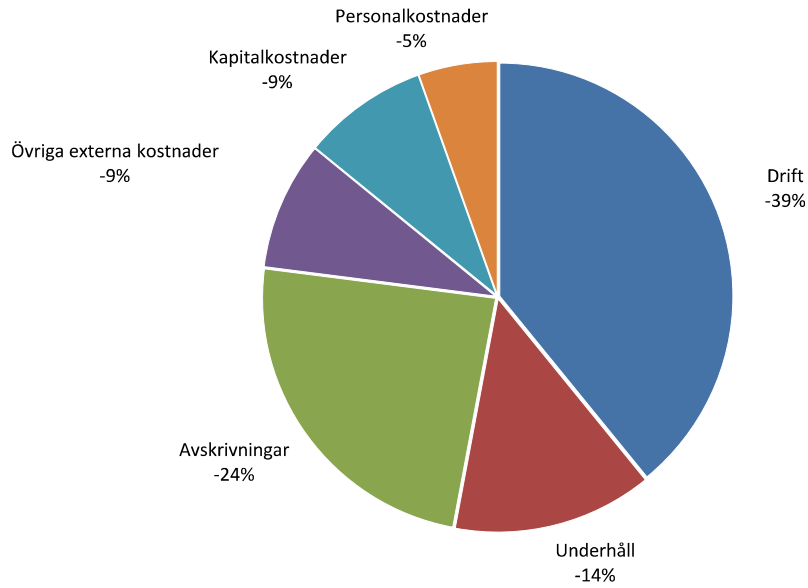
**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

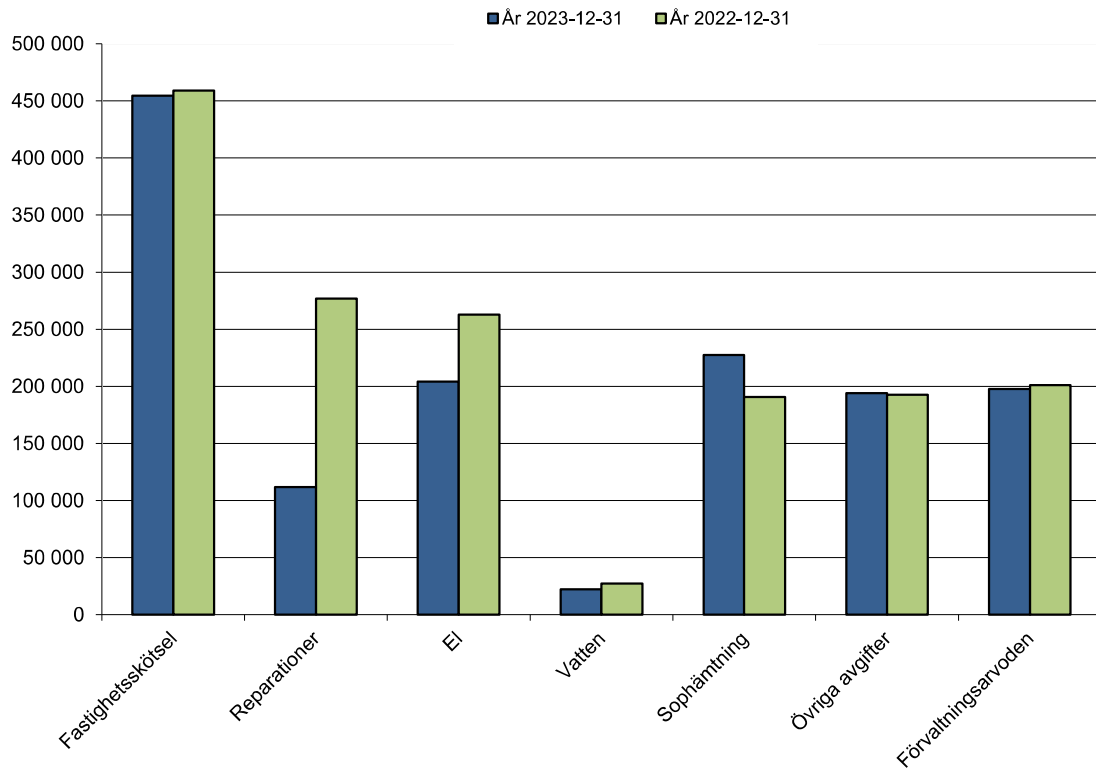
E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:19:52



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.