



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Kullen i Västerås



NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 190 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
 Skuldsättning 2942 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 229 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
 Årsavgift 768 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-05.

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Fasanen 2 i Västerås som byggdes år 1942–43.

På fastigheten finns 3 bostadshus med tillsammans 14 trapphus med adresserna Bomansgatan 22, 24 och 26.

Föreningens 126 bostäder fördelar sig enligt följande:

12 lgh.1 r o k 300 m²

30 lgh.1 r o k 1 155 m²

72 lgh.2 r o k 3 558 m²

12 lgh.3 r o k 780 m²

Lägenhetsyta: 5 793 m²

Lokalyta: 77 m²

Inom föreningen finns 68 st p-platser och 10 st lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes utvändigt 2021-07-06 och invändigt 2021-08-30.

Den ekonomiska förvaltningen, fastighetsskötseln och lokalvården har under året skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fasad	1992–1993
Fönster	1992–1993
Balkong	1992–1993
Stam	1992–1993
Utemiljö	1992–1993
Basturenovering	2016–2017
Låssystem	2020-2021
Källardörrar	2020
Hissar	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar: Löpande underhåll, byte av låssystem till ett elektroniskt slutfördes, byte av lås på alla lägenhetsdörrar samt renovering/byte av samtliga hissar.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2021 års fonderingsbehov uppgår till 698 000 kr.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 272 065 kr. Under året har föreningen amorterat 221 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter inför 2021. Detsamma gäller för 2022. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 768 kr per kvm och år.

Under 2021 villkorändrades två lån. Nästa villkorsändring är 2023-06-01.

Föreningen har haft en nedskrivning på byggnaden som under året har återförts. Hänsyn har tagits till avskrivningar som borde skett under nedskrivningen samt resulterat i ett högre resultat för föreningen, se vidare i Balans- och Resultaträkningen.

Föreningens ekonomi bedöms som god. Avgiftsnivåerna bedöms som stabila och inga planerade förändringar de närmaste åren.

Budgeten för 2022 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation: Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. *HSB Uppdraget*, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet *Nytt från HSB Mälardalarna*. Allmän information har gått ut via föreningens hemsida.

Föreningen har en egen hemsida: <http://www.hsb.se/malardalen/kullen>, samt egen e-post adress: brfkullen@outlook.com

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01 utomhus på föreningens grillplats. Antal deltagande medlemmar var 10 st.

Föreningen hade vid årets slut 164 (155) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 34 (17) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Axel Sjöberg	ordförande/ledamot
Daniel Eriksson	sekreterare/ledamot
Kjell Hellman	ledamot
Göran Sundström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Axel Sjöberg samt Kjell Hellman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Nuvarande firmatecknare är Axel Sjöberg, Daniel Eriksson, Kjell Hellman och Göran Sundström, två i förening.

Revisor har varit Niklas Wilson samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Borevision AB.

Valberedning har varit William Rosborg och Kjell Hellman med William Rosberg som sammankallande.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Kjell Hellman.

Vicevärd har varit Anna Olsson.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	4 946	4 957	4 924	4 967	4 649
Resultat efter finansiella poster tkr	4 201 *	314	905	715	585
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	51%	44%	43%	42%	40%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	768	768	768	768	768
Bankskuld kr/m ²	2 982	3 020	3 058	3 096	3 133
Räntekostnader kr/m ²	31	33	34	39	61
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	22%	23%	23%	25%	26%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	120	111	105	105	107

*Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 085	8 849 174	5 184 177	314 421
Omföring av årets resultat enl årsstämma			314 421	-314 421
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-3 041 880	3 041 880	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		698 000	-698 000	
Årets resultat				4 200 547
Belopp vid årets slut	135 085	6 505 294	7 842 478	4 200 547

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 498 598
Disposition ur UH-fond	3 041 880
Avsatt till UH-fond	- 698 000
Årets resultat	<u>4 200 547</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 043 025

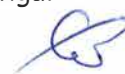
Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 12 043 025

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 505 294 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 6 544 427 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 945 626	4 956 558
Summa rörelseintäkter		4 945 626	4 956 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 382 434	-3 819 869
Övriga externa kostnader	Not 4	-96 731	-58 286
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-210 333	-200 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	6 125 216	-374 683
Summa rörelsekostnader		-564 281	-4 453 560
Rörelseresultat		4 381 345	502 998
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-180 798	-188 577
Summa finansiella poster		-180 798	-188 577
Årets resultat		4 200 547	314 421

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	33 564 914	27 439 698
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>33 564 914</u>	<u>27 439 698</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 564 914</u>	<u>27 439 698</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 9	40 603	56 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 924 936	5 357 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 194	268 566
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 205 734</u>	<u>5 682 260</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	Not 11	4 290	5 113
Summa omsättningstillgångar		<u>3 210 024</u>	<u>5 687 373</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 774 938</u>	<u>33 127 071</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 12	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	135 085	135 085
Fond för yttre underhåll	6 505 294	8 849 174
<i>Summa bundet eget kapital</i>	6 640 379	8 984 259
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 842 478	5 184 177
Årets resultat	4 200 547	314 421
<i>Summa fritt eget kapital</i>	12 043 025	5 498 598
Summa eget kapital	18 683 404	14 482 857
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	17 050 245	11 669 355
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
Leverantörsskulder	221 820	5 824 530
Skatteskuld	135 096	260 262
Övriga kortfristiga skulder	16 997	14 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 16	
	71 293	151 740
	596 083	723 966
	1 041 289	6 974 859
Summa skulder	18 091 534	18 644 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 774 938	33 127 071

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 200 547	314 421
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-6 125 216	374 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 924 669	689 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	102 240	-114 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-330 860	152 369
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 153 289	726 843
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-221 820	-221 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-221 820	-221 820
Årets kassaflöde	-2 375 109	505 023
Likvida medel vid årets början	5 295 645	4 790 622
Likvida medel vid årets slut	2 920 536	5 295 645

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Under året har nedskrivning på fastigheten återförts pga att fastighetens värde inte längre tillåter nedskrivning. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 80 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad	0,98 %
---------------------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 275 746 kr. (4 275 746 kr)

Övrigt

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

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 448 684	4 448 686
Hyror, lokaler, p-platser	214 380	209 475
Övriga avgifter, el	192 559	227 410
Övriga intäkter	93 542	71 457
Bruttoomsättning	4 949 165	4 957 028
Hysesrabatter och övriga avdrag	-300	-470
Hysesbortfall	-3 239	0
	4 945 626	4 956 558
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	775 969	689 766
Reparationer	207 130	118 436
El	316 600	364 451
Uppvärmning	848 365	729 201
Vatten	181 117	174 705
Sophämtning	221 604	215 563
Övriga avgifter	396 191	397 936
Förvaltningskostnader	177 652	143 239
Tomträttsavgäld	17 970	14 280
Fastighetsavgift	187 794	184 014
Övriga driftskostnader	10 163	11 015
Planerat underhåll	3 041 880	777 265
	6 382 434	3 819 869
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	2 655	96
Porto och bankavgifter	261	117
Juridiska avgifter	43 924	1 725
Revisionskostnad	9 475	18 785
Medlems- och styrelseaktiviteter	216	1 363
Medlemsavgift HSB	35 500	35 500
Övriga kostnader	4 700	700
	96 731	58 286
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	71 250	69 750
Vicevärdsarvode	83 592	83 592
Övriga arvoden	2 800	2 800
Revisorsarvode	6 300	0
Sociala kostnader	46 391	44 581
	210 333	200 723
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	464 959	374 683
Återföring av nedskrivning	-7 222 110	0
Justering av avskrivning pga nedskrivning	631 935	0
	-6 125 216	374 683
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	180 798	188 573
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	4
	180 798	188 577

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	47 448 566	47 448 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 448 566	47 448 566
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 874 592	-12 499 909
Årets justering pga återföring nedskrivning	-631 935	0
Årets avskrivningar	-464 959	-374 683
Utgående avskrivningar	-13 971 486	-12 874 592
Ingående nedskrivningar	-7 222 110	-7 222 110
Återföring av nedskrivning	7 222 110	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-7 222 110
Bokfört värde	33 477 080	27 351 864
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	87 834	87 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 834	87 834
Bokfört värde	87 834	87 834
Summa byggnader och mark	33 564 914	27 439 698
Taxeringsvärde för Fasanen 2 i Västerås. Värdeår 1993.		
Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	249 000	249 000
	51 249 000	51 249 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	147 000	147 000
	26 147 000	26 147 000
Taxeringsvärde totalt	77 396 000	77 396 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 9 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	40 603	56 493			
	40 603	56 493			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	8 690	66 668			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 916 246	5 290 532			
	2 924 936	5 357 200			
Not 11 Kassa och bank					
Handkassa	4 290	5 113			
	4 290	5 113			
Not 12 Eget kapital					
	Medlems- Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	135 085	8 849 174	5 184 177	314 421	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			314 421	-314 421	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-3 041 880	3 041 880		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		698 000	-698 000		
Årets resultat				4 200 547	
Belopp vid årets slut	135 085	6 505 294	7 842 478	4 200 547	
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	370123	1,00%	2023-06-01	5 310 000	60 000
Stadshypotek AB	413223	0,96%	2025-03-01	6 359 355	81 820
Stadshypotek AB	474662	1,07%	2026-03-01	3 530 000	40 000
Stadshypotek AB	474663	0,78%	2024-03-01	2 072 710	40 000
				17 272 065	221 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 050 245	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					16 162 965
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				48 131 000	48 131 000
<i>varav frigjorda</i>				28 031 000	28 031 000
Summa ställda säkerheter				20 100 000	20 100 000
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				221 820	221 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					5 602 710
				221 820	5 824 530
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2 188	40 201
Källskatt				2 089	42 654
Fond för inre underhåll				66 116	67 385
Övriga kortfristiga skulder				900	1 500
				71 293	151 740
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				425 481	390 078
Upplupna räntekostnader				14 007	14 761
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				156 595	319 127
				596 083	723 966
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



Noter**2021-12-31****2020-12-31**

Västerås, 2022-

Axel Sjöberg

Daniel Eriksson

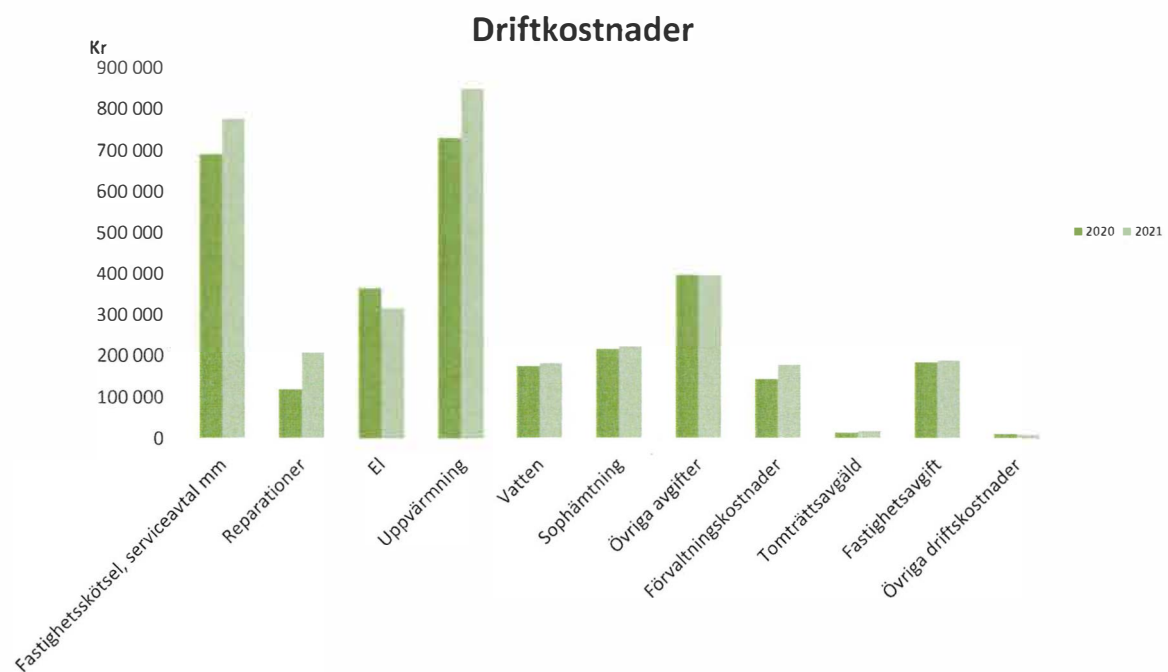
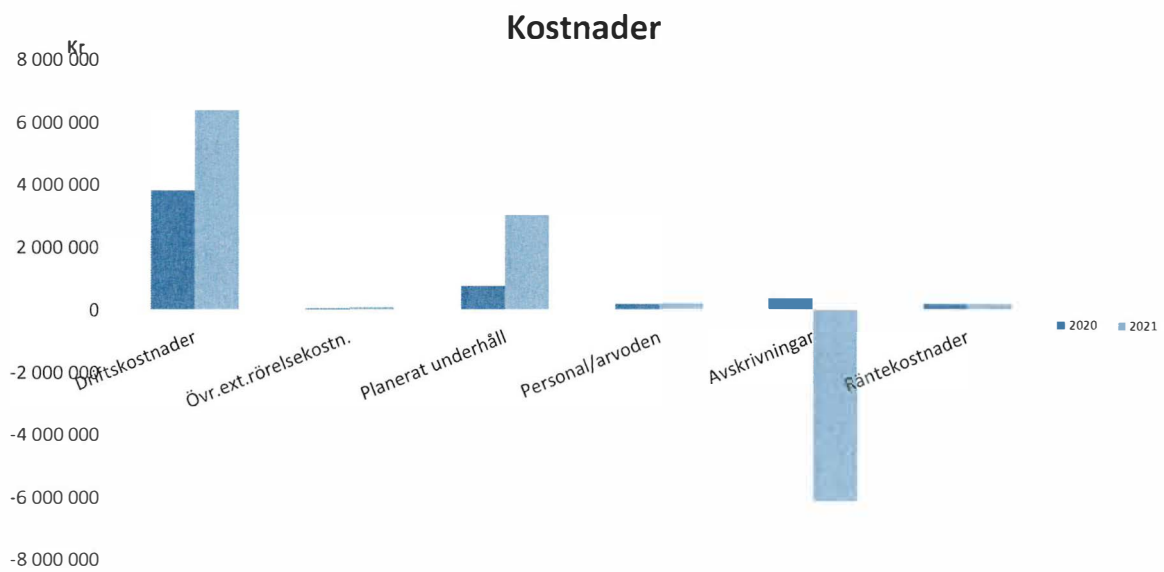
Kjell Hellman

Göran Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Niklas Wilson
Av stämman vald revisorJoakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Västerås, org.nr. 778000-3187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Västerås för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument. Den andra informationen avser Bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 Kullen i Västerås för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den / 2022

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Niklas Wilson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

AXEL SJÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 21:12:55



DANIEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-30 kl. 21:33:08



KJELL HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 14:53:57



GÖRAN SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 16:04:44



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 16:51:40



NIKLAS WILSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 08:50:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Kullen i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 16:48:10



NIKLAS WILSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 21:33:23

