

HSB; Bostadsrättsförening
KULLENS GÅRD
Kungälv



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kullens Gård



Org. nr: 716409-5536

får härmed avge årsredovisning för föreningens

verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Kullens Gård

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kullens Gård är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Mandelriskan 1 i Kungälv. Det finns i denna fastighet sammanlagt 59 st. lägenheter, 1 st. kvartersgård, 46 st. p-platser varav tio stycken är avgiftsbelagd besöksparkering samt 35 st. garage. Det finns numer även en handikapparkering intill hus D.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs Kommun.

Total lägenhetsyta: 5 369 m².

I fastigheten finns 7 bostadshus med adresserna;
Munkegärdegatan 109 – 227, med postnummer 442 41 Kungälv.

Hus A Munkegärdegatan 133 - 155

Hus B Munkegärdegatan 167 - 189

Hus C Munkegärdegatan 193 - 215

Hus D Munkegärdegatan 217 - 227

Hus E Munkegärdegatan 157 - 165

Hus F Munkegärdegatan 123 - 131

Hus G Munkegärdegatan 109 - 121

Hus H Kvartersgården

Hus J, K, L Garage

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 851 000 kr. Byggår 1979.

Föreningens fastigheter är försäkrade i Moderna försäkringar.

Föreningens 59 st bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st	2 rum och kök	66,5 m ²
18 st	3 rum och kök	83,5 m ²
18 st	4 rum och kök	112,0 m ²
5 st	5 rum och kök	130,0 m ²

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen arbetar kontinuerligt på att utveckla föreningen och styrelsearbetet. Detta sker genom ett fortsatt arbete mot en kvalitetssäkring av verksamheten och våra fastigheter.

Föreningen har fem hörnstenar som den står på:

- EKONOMI
- UNDERHÅLL
- MILJÖ
- INFORMATION
- SOCIAL GEMENSKAP

Se mer om detta under respektive rubrik nedan



17

EKONOMI

Avgifterna för räkenskapsåret 2019 förblev oförändrade. Den genomsnittliga avgiften uppgår därefter till ca 634 kr/m² och år. Föreningens ekonomi är stabil.

Styrelsen arbetar tillsammans med HSB med löpande femårsprognoser avseende föreningens likviditet för att kunna förutse stora oväntade hyreshöjningar och för att kunna planera ekonomin. Denna prognos uppdateras ihop med vår ekonom på HSB i början av året.

UNDERHÅLL

Under året sågs lekplatserna över genom tvättning och målning. Alla gungor har bytts ut. Lysrör över garageportarna har ersatts av nya, mer energieffektiva modeller. Det har genomförts våtrumsbesiktningar i samtliga lägenheter och småhus. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i A, B och C-huset.



Föreningens underhållsplan är ett levande dokument som går igenom minst en gång per år. Detta sker i ett nära samarbete med HSB.

Med en väl uppdaterad underhållsplan så underlättar det mycket för styrelsen vid budgetering för kommande åtgärder.

MILJÖ

Markarbeten

Farthinder och betongkrukor har placerats i området för att hålla nere hastigheten på biltrafik.

Trädgårdsarbeten

Döda träd och växter har under hösten ersatts, ett arbete som kommer fortsätta under våren.

Avfall

Vi har ingått ett serviceavtal avseende tvätt av avfallsbehållarna för hushållsavfall och matavfall. Detta sker två gånger per år, vår och höst. Vi fortsätter att byta böcker och hålla i ordning i vårt återvinningsutrymme. 

INFORMATION

Förväntad framtida utveckling

Vår förenings framtida ekonomiska utfall och likviditetsbudget ser bra ut.

Höstens budgetarbete resulterade i ingen avgiftshöjning för 2020.

Styrelsens framtida målsättning för ekonomin är att den ska vara fortsatt stabil.

För att utveckla vår förening åt rätt håll så behövs det, att vi som bor här engagerar oss i vårt boende. För att vi ska kunna utveckla vår förening så önskar styrelsen "feedback" från er medlemmar. Synpunkter från er boende till styrelsen är alltid välkomna. Ni möter oss på: <http://www.hsb.se/goteborg/kullensgard>. Där hittar ni kontaktuppgifter till styrelsen med mera. Vår e-postadress är: kullensgard@hotmail.com om ni vill mejla till oss. 2016 bildades en grupp för "Grannsamverkan" på årsstämman.

Håll utkik på anslagstavlorna (insidan soprumsdörren och vid garagelängan/trädgårdsförrådet) där uppdaterar styrelsen sina medlemmar vad som sker i föreningen. Håll även utkik i brevlådan efter information från styrelsen som delas ut efter varje styrelsemöte, ca 8 gånger per år. Otroligt läsvärd om man är vetgirig efter vad som händer i vår förening.

TV, Bredband & Telefoni

Vi ingick ett gruppavtal med Comhem avseende Basutbud av TV, bredband och telefoni. Detta startade 2019-10-01.

Förvaltare

Styrelsen handhar mycket av den löpande driften av området. Vid större uppdrag köps detta av HSB.

Aktiviteter

Höstrustardagen och vårustardagen anordnades och avslutas med en gemensam pubkväll i vår kvarterslokal. Dessa rustardagar har vi för att snygga till i vårt område. Kräftskiva hölls i september med väldigt bra uppslutning och god stämning!

40-årsjubileumet hölls i juni med pompa och ståt. Dagen inleddes med tårta, kaffe och femkamp. Lunchen, som levererades av en foodtruck uppställd vid vändplatsen åtnjöts under solen i gott sällskap. Kvällen bjöd på trerättersmeny, magiker, liveband och dans långt in på natten. Minnen från denna afton tar vi med oss i form av foton från ett välbesökt photo booth. 



SOCIAL GEMENSKAP

Mjuka Mål (Sociala Mål)

- Trygghet i boendet.
- Hjälpssamhet mot sin granne.
- Respekt för alla människors lika värde.
- Socialt kontaktnät inom föreningen bland annat med hjälp av fritidskommitténs aktiviteter.
- Rustardagarna skall vara föreningens höjdardagar, då vi alla går ut om det så bara är att prata med grannarna. Att arbeta är inget tvång. Social samverkan är lika viktig. Går vi ut blir det lättare att lära känna varandra samt att veta vem som är boende i vår förening.
- Få en miljömässigt hållbar förening. *ny*

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20 kl. 19.00 - 20.30 i vår kvartersgård.
Närvarande var 23 personer varav 21 röstberättigade medlemmar samt varav en var fullmakt.
Som ordförande satt Hans Johansson.

Stämman avslutades med kallskuret, dryck samt kaffe och en traditionsenlig Sarah Bernhardt kaka.

Föreningen hade vid årets början 90 medlemmar och vid årets slut 88 medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göteborg innehar även ett medlemskap i föreningen.
Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 7 st.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Ordförande	Marcus Thell	Avgår 2020 (omval 2 år)
Vice ordförande	Magdalena Heijel	Avgår 2021 (omval 2 år)
Sekreterare	Anna Dahlgren	Avgick november 2019
Ledamot	Therese Almqvist	Avgår 2021 (omval 2 år)
Ledamot	Martin Wehrend	Avgår 2021 (omval 2 år)
Ledamot	Alexander Iseland	Avgår 2020 (omval 2 år)
Ledamot utsedd av HSB	Maria Thelin	

I tur att avgå/omval vid kommande ordinarie föreningsstämma är

Ordinarie ledamöter	Marcus Thell 2 år
	Alexander Iseland 2 år
	Nyval 1 år

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av

Magdalena Heijel
Marcus Thell
Alexander Iseland
Martin Wehrend

Revisorer

Ordinarie Christian Mild
Suppleant Peter Gerholt

samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. 

Valberedning

Hanna Lindbäck

Stefan Sjösten sammankallande ordförande

Fredrik Augustsson

Studie- och fritidskommitté

Heidi Lundblad

Marcus Thell

Jörgen Kihlström

Angelica Erixon

Ansvarig för kvartersgården

Stefan Sjösten

Yttre Kommitté

Hus A Vakant

Hus B Therese Almqvist
 Vakant

Hus C Ulf Edeqvist
 Vakant

Hus D Ylva Rydén
 Lisbeth Svänson

Hus E Stefan Sjösten
 Eva Gerholt
 Josefine Sörensen

Hus F Hans Thorn
 Hanna Lindbäck

Hus G Magdalena Heijel
 Sofie Axelsson

Representant i HSB Göteborgs fullmäktige

Ordinarie Marcus Thell 

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 651	3 343	3 349	3 630	3 599
Rörelseresultat	913	542	939	1 038	974
Resultat efter finansiella poster	525	52	423	350	198
Balansomslutning	31 278	31 691	32 233	32 376	32 596
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	634	634	634	634	628
Underhållsfond	3 095	2 747	2 597	2 357	2 294
Belåningsgrad kr/kvm	4 588	4 725	4 834	4 945	5 046
Soliditet i %	19,2	17,2	16,8	15,4	14,2

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2018 års resultat enl. stämmans beslut 2019	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 427 100	0	0	1 427 100
Underhållsfond	2 746 996	0	348 385	3 095 381
Summa bundet eget kapital	4 174 096	0	348 385	4 522 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 240 211	51 884	-348 385	943 711
Årets resultat	51 884	-51 884	524 828	524 828
Summa ansamlad vinst	1 292 096	0	176 443	1 468 539
Summa eget kapital	5 466 192	0	524 828	5 991 020

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 440 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 91 615 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en avsättning till underhållsfonden med 348 385 kr. *ny*

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	943 711
Årets resultat	<u>524 828</u>
	1 468 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

att till balanserat resultat föra:	<u>1 468 539</u>
	1 468 539

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. 



Org Nr: 716409-5536

Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 651 460	3 343 100
Övriga rörelseintäkter	Not 2	52 279	0
Summa rörelseintäkter		3 703 739	3 343 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 412 925	-982 174
Underhållskostnader	Not 4	-91 615	-560 456
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 543	-300 220
Personalkostnader	Not 6	-174 874	-137 454
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-820 829	-820 829
Summa rörelsekostnader		-2 790 786	-2 801 133
Rörelseresultat		912 952	541 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 839	3 462
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-391 963	-493 545
Summa finansiella poster		-388 124	-490 083
Årets resultat		524 828	51 884

m

**Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11 27 286 178 28 107 007

Not 12 0 0

27 286 178 28 107 007

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

27 286 678 28 107 507**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 9 213 1 138

Not 15 1 929 303 1 610 726

Not 16 252 844 172 066

2 191 360 1 783 930

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 800 000 1 800 000

Summa omsättningstillgångar

3 991 360 3 583 930**Summa tillgångar****31 278 038 31 691 437**



Org Nr: 716409-5536

Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 427 100

1 427 100

Underhållsfond

3 095 381

2 746 996

4 522 481

4 174 096*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

943 711

1 240 211

Årets resultat

524 828

51 884

1 468 539

1 292 096

Summa eget kapital

5 991 020**5 466 192****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

23 892 339

24 631 535

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

739 196

739 196

Leverantörsskulder

170 474

206 416

Skatteskulder

17 208

9 787

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

99 690

215 365

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

368 111

422 946

1 394 679

1 593 710

Summa skulder

25 287 018**26 225 245****Summa Eget kapital och skulder****31 278 038****31 691 437**

m



Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,45%
Ombyggnader	2-10%
Markanläggning	5,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

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

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 580 208 kr.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

**Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter*	3 407 796	3 123 813
Hyrer	207 822	211 059
Övriga intäkter	35 842	8 228
	3 651 460	3 343 100
*Föregående år hade föreningen en avgiftsfri månad		
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	52 279	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	356 794	336 749
Reparationer	472 767	100 170
El	94 637	104 627
Vatten	24 724	23 293
Sophämtning	129 597	125 780
Övriga avgifter	110 982	84 188
Förvaltningsarvoden	181 627	181 026
Övriga driftskostnader	41 797	26 341
	1 412 925	982 174
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	70 750	0
VVS	20 865	44 221
Marktytor	0	516 235
	91 615	560 456
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	247 009	239 588
Medlemsavgifter	23 700	23 700
Övriga externa kostnader	19 834	36 932
	290 543	300 220
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 298	45 500
Sammanträdesersättningar	51 800	35 500
Revisorsarvode	995	995
Arvode valberedning	3 985	2 985
Övriga arvoden	6 230	16 225
Bilersättning	0	357
Sociala kostnader	37 566	29 392
Kurser och konferenser	12 000	6 500
	174 874	137 454
Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	813 188	813 188
Markanläggningar	7 641	7 641
	820 829	820 829
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 839	3 462
	3 839	3 462
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	391 173	493 005
Övriga finansiella kostnader	790	540
	391 963	493 545
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	524 828	51 884
Avsättning till underhållsfond	-440 000	-310 000
Disposition ur underhållsfond	91 615	560 456
Resultat efter underhållspåverkan	176 443	302 340



Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	38 152 460	38 152 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 152 460	38 152 460
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 379 836	-9 566 648
Årets avskrivningar	-813 188	-813 188
Utgående avskrivningar	-11 193 024	-10 379 836
Bokfört värde byggnader	26 959 436	27 772 624
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	152 806	152 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 806	152 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 923	-15 282
Årets avskrivningar	-7 641	-7 641
Utgående avskrivningar	-30 564	-22 923
Bokfört värde markanläggningar	122 242	129 883
Bokfört värde mark	204 500	204 500
Bokfört värde byggnader och mark	27 286 178	28 107 007
Taxeringsvärde för Mandelrisken 1		
Byggnad - bostäder	42 386 000	38 186 000
Byggnad - lokaler	549 000	548 000
	42 935 000	38 734 000
Mark - bostäder	22 234 000	19 234 000
Mark - lokaler	682 000	630 000
	22 916 000	19 864 000
Taxeringsvärde totalt	65 851 000	58 598 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	86 888	86 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 888	86 888
Ingående avskrivningar	-86 888	-86 888
Utgående avskrivningar	-86 888	-86 888
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	9 213	1 138
	9 213	1 138
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 899 946	1 590 977
Skattekonto	29 357	19 749
	1 929 303	1 610 726
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	200 387	171 493
Upplupna intäkter	52 457	573
	252 844	172 066

**Hsb Brf Kullens Gård i Kungälv****Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 17 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	1 000 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-05-31	6 mån	0,25%	800 000
					1 800 000

Fasträntepaceringar

1 800 000	1 800 000
1 800 000	1 800 000

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	461533	1,58%	2023-10-30	3 789 120	192 000
Swedbank Hypotek	2854564420	1,82%	2022-12-22	6 850 000	200 000
Swedbank Hypotek	2857032821	1,68%	2020-11-11	7 101 000	200 000
Swedbank Hypotek	2858074723	1,17%	2021-09-24	6 891 415	147 196
				24 631 535	739 196

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

23 892 339

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 935 555

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

28 602 000	28 602 000
------------	------------

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

739 196 **739 196****Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt	2 765	1 501
Inre fond	84 629	92 526
Fond för fritidsverksamhet	12 121	121 338
Övriga kortfristiga skulder	175	0
	99 690	215 365

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 854	26 158
Övriga upplupna kostnader	56 507	106 266
Förutbetalda hyror och avgifter	289 750	290 522
	368 111	422 946

Göteborg 8 / 4 2020Marcus Thell
Ordförande

Magdalena Heijel

Alexander Iseland

Maria Thelin

Martin Wehrend

Therese Almquist

Vår revisionsberättelse har 20-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisningChristian Mild
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 revisionssed 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 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.

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.

12

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

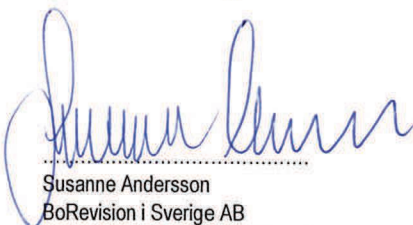
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 15/4 2020



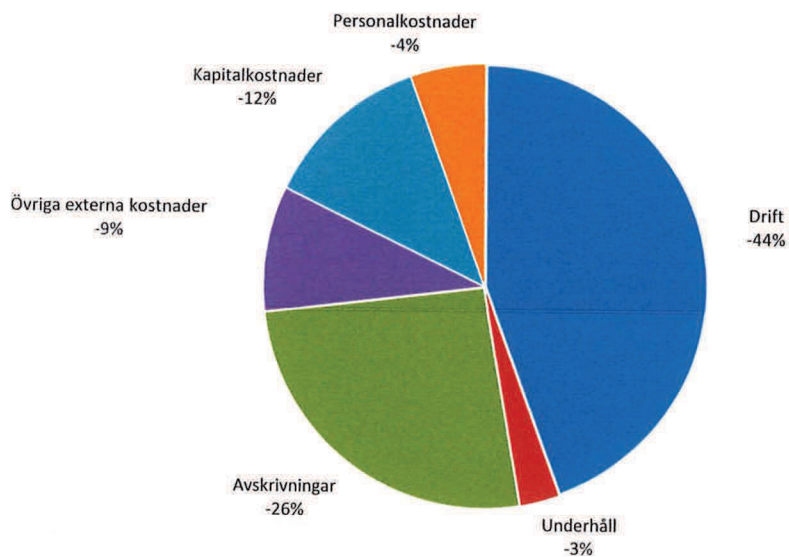
Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Christian Mild
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

