



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Ullstorp i Kungälv



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ullstorp i Kungälv med säte i Kungälv org.nr. 769612-7500 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Äggosten 1	2005-07-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3300

Totalt 27 objekt

3300

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 9 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Ullstorp GA:4	G:A	717908-8666	27 / 362.2	Skogsområde, Grästegar, Naturmark, Stenmurar, Aktivitetsområde, Lekplatser, Gångvägar, Gemensamhetslokal, Dagvattenområde/stråk
Kungälv Äggosten GA:1	G:A	717908-9615	27 / 31.1	Bostadsgata med belyningsanordningar

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Johan Björkman	Ordförande	2022-11-14	2023-11-14
Johan Björkman	Ledamot	2021-11-20	2022-11-14
Tommie Berggren	Ordförande	2021-11-20	2022-11-14
Daniel Jarneström	Ledamot	2022-11-14	2024-11-14
Hans Hahn	HSB Ledamot	2021-11-12	
Lovisa Grundvall	Ledamot	2020-12-07	2024-11-14
Johanna Kristin Krause	Ledamot	2021-11-20	2023-11-14
Gabriel Jungstrand	Ledamot	2021-11-20	2023-11-14
Jonas Berglind	Ledamot	2020-12-07	2023-11-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gabriel Jungstrand, Johanna Krause, Jonas Berglind, Johan Björkman.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av Johanna Krause, Johan Björkman, Gabriel Jungstrand, Jonas Berglind.

Revisorer har varit: Veronica Sjöström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Helena Kristina Svedell (sammankallande) och Karin Arnfjord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-14. På stämman deltog 16 medlemmar, varav 11 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes per 2022-07-01 med 4% avseende bostäder, från 329 till 342 kr/kvm. Årsavgiften avseende kapital var oförändrad.

En höjning av årsavgift per 2023-07-01 är registrerad. Årsavgiften för bostäder höjs med 20 %, från 342 till 410 kr/kvm. Årsavgiften för kapital höjs med 10%, från 177 till 195 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2023-01-16.

Under räkenskapsåret har föreningen renoverat balkonger samt åtgärdat dörrar, dörrfoder samt små delar av fasad i anslutning till dörrarna på flertalet lägenheter. Detta har varit kostnader som inte varit finansierade i underhållsplanen då balkongerna samt material kring vissa dörrar inte haft den livslängd man normalt kan förvänta sig.

Föreningen fortsätter hålla sig till den plan som upprättats med hjälp av HSB:s ekonomifunktion samt fastighetstekniker som gått igenom skicket på lägenheterna. I enlighet med deras rekommendationer görs avsättningar till underhållsfond samt

underhåll av föreningens fastigheter.

Underhåll kommer ske enligt lagd underhållsplan som revideras årligen.

Årtal	Ändamål
22/23	Balkongrenoveringar
26/27	Renovering av fasad och målning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	186	186	212	275
Skuldsättning, kr/kvm	8 556	8 622	8 688	8 753	9 061
Räntekänslighet, %	16	17	17	17	16
Energikostnad, kr/kvm	65	59	67	50	40
Driftskostnad, kr/kvm	271	251	262	209	192
Årsavgifter, kr/kvm	519	506	506	502	555
Totala intäkter, kr/kvm	557	536	547	542	596
Nettoomsättning, tkr	1 833	1 763	1 789	1 785	1 962
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 213	-279	-65	115	323
Soliditet, %	58	60	60	60	59

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i

driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	44 660 477	0	0	44 660 477
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 625 996	0	-717 500	908 496
S:a bundet eget kapital, kr	46 286 473	0	-717 500	45 568 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 354 009	-278 761	717 500	-2 915 270
Årets resultat, kr	-278 761	278 761	-1 212 790	-1 212 790
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 632 770	0	-495 290	-4 128 060
S:a eget kapital, kr	42 653 703	0	-1 212 790	41 440 913

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 167 500 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	-3 632 770
Årets resultat, kr	-1 212 790
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 167 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 128 060

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 128 060

Varav överskott hänförligt till andel kapital (se spec not 10), 348 462 kr.

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

		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 832 682	1 762 722
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 167	4 517
Summa rörelseintäkter		1 837 849	1 767 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-615 697	-569 558
Underhållskostnader	Not 4	-1 167 500	-309 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 747	-257 298
Personalkostnader	Not 6	-97 483	-90 400
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-583 500	-583 500
Summa rörelsekostnader		-2 741 927	-1 810 586
Rörelseresultat		-904 078	-43 348
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 853	2 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-324 565	-237 913
Summa finansiella poster		-308 712	-235 413
Årets resultat	Not 10	-1 212 790	-278 761

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 68 455 752	69 039 252
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>68 455 752</u>	<u>69 039 252</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	68 456 252	69 039 752
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 238	4 022
Övriga fordringar	Not 15 527 082	1 499 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 110 340	110 090
	<u>638 660</u>	<u>1 613 952</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar	1 638 660	2 613 952
Summa tillgångar	70 094 912	71 653 704

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 660 477	44 660 477
Underhållsfond	908 496	1 625 996
	<u>45 568 973</u>	<u>46 286 473</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 915 270	-3 354 010
Årets resultat	-1 212 790	-278 761
	<u>-4 128 061</u>	<u>-3 632 770</u>
Summa eget kapital	41 440 912	42 653 703
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 28 018 064	20 609 016
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	216 952	7 842 952
Leverantörsskulder	73 984	30 744
Skatteskulder	23 456	5 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 321 543	511 383
	<u>635 935</u>	<u>8 390 985</u>
Summa skulder	28 653 999	29 000 001
Summa Eget kapital och skulder	70 094 912	71 653 704

Noter**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Differentierade insatser

Föreningen har gett köparen möjlighet att välja mellan tre olika alternativ på insatsnivå. Bostadsrättshavaren har i alternativ 1 full andel av föreningens lån, i alternativ 3 ingen del och alternativ 2 är ett mellanting av de båda. Vid valet av en högre insats (alt 2 och 3) är det viktigt att föreningens kapitalkostnader fördelas på ett korrekt sätt. För att särskilja kapitalkostnader från övriga kostnader i föreningen upprättas för varje bostadsrätt två andelstal. Ett andelstal som omfattar bostadsrättens andel av föreningens driftkostnader och ett andelstal som avser bostadsrättens andel av föreningens kapitalkostnader och amorteringar. Vid bokslutstillfället sker sedan en avstämning mellan verklig kapitalkostnad och inbetalda årsavgifter för kapitaldelen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 20,6 % på beräknat överskott.

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.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 712 244	1 668 996
Hyror	4 000	6 600
Vattenintäkter	110 102	85 590
Övriga intäkter	6 336	1 536
	1 832 682	1 762 722
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	5 167	4 517
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	32 773	21 626
Reparationer	94 096	84 931
El	27 838	25 714
Uppvärmning	11 466	11 546
Vatten	175 401	157 314
Sophämtning	24 395	15 009
Övriga avgifter	83 389	77 191
Förvaltningsarvoden	110 588	105 426
Övriga driftskostnader	55 751	70 801
	615 697	569 558
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	73 750	0
Byggnad utvändigt	1 093 750	224 000
Markytor	0	85 831
	1 167 500	309 831
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	250 749	239 598
Medlemsavgifter	16 203	16 200
Övriga externa kostnader	10 795	1 500
	277 747	257 298
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	68 182	62 789
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	23 301	21 611
	97 483	90 400

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	583 500	583 500
	583 500	583 500
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	290	0
Övriga ränteintäkter	15 563	2 500
	15 853	2 500
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	324 505	237 913
Övriga finansiella kostnader	60	0
	324 565	237 913
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 212 790	-278 761
Avsättning till underhållsfond	-450 000	-450 000
Disposition ur underhållsfond	1 167 500	309 831
Resultat efter underhållspåverkan	-495 290	-418 930
Varav hänförligt till andel kapital		
Ingående andel kapital	305 195	175 276
Årets händelser		
Årsavgifter kapital	584 784	584 784
Räntekostnader	-324 505	-237 913
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Kostnad för uttag av nytt pantbrev	0	0
Amorteringar	-216 952	-216 952
Extra amorteringar (reglera överskottet)	0	0
Summa, överskott (+), underskott (-)	43 267	129 919
Utgående andel kapital	348 462	305 195

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	66 745 000	66 745 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 745 000	66 745 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 894 748	-4 311 248
Årets avskrivningar	-583 500	-583 500
Utgående avskrivningar	-5 478 248	-4 894 748
Bokfört värde byggnader	61 266 752	61 850 252
Markanläggningar		
Bokfört värde mark	7 189 000	7 189 000
Bokfört värde byggnader och mark	68 455 752	69 039 252
Taxeringsvärde för Aggosten 1		
Byggnad - bostäder	42 782 000	42 782 000
Mark - bostäder	27 773 000	27 773 000
Taxeringsvärde totalt	70 555 000	70 555 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	30 577 000	30 577 000
Not 12 Inventarier		
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		1 238	1 238		
Övriga kundfordringar		0	2 784		
		1 238	4 022		
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		492 885	1 474 297		
Skattekonto		34 197	25 543		
		527 082	1 499 840		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		72 361	74 957		
Upplupna intäkter		37 978	35 133		
		110 339	110 090		
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-07-30	2023-10-30	3 mån	3,20%	1 000 000
					1 000 000
Fastränteplacering					1 000 000
					1 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	582604	0,97%	2025-04-30	15 855 000	0
Stadshypotek	617447	0,57%	2025-09-30	4 220 800	120 000
Stadshypotek	701935	0,58%	2024-09-30	533 216	96 952
Stadshypotek	834728	4,23%	2027-03-01	7 626 000	0
				28 235 016	216 952
Nästa års amortering beräknas uppgå till					216 952
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					216 952
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 018 064
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 150 256
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		0			0
		0			0

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	52 133	30 603
Ovriga upplupna kostnader	92 386	340 557
Förutbetalda hyror och avgifter	177 024	140 223
	321 543	511 383

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungälv

Daniel Jarneström

Gabriel Jungstrand

Hans Hahn

Johan Björkman

Johanna Kristin Krause

Jonas Berglind

Lovisa Grundvall

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

Veronica Sjöström
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Ullstorp i Kungälv, org.nr. 769612-7500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ullstorp i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30.

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 30 juni 2023 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 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 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 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 Ullstorp i Kungälv för räkenskapsåret 2022-07-01-2023-06-30 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 trygghande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronica Sjöström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ullstorp i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN BJÖRKMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:49:28



JOHANNA KRISTIN KRAUSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:21:03



DANIEL JARNESTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:22:59



JONAS BERGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-16 kl. 19:50:10



HANS HAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:49:13



LOVISA GRUNDVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 20:25:08



GABRIEL JUNGESTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:44:59



VERONICA SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 13:43:27



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 16:35:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Ullstorp i Kungälv signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VERONICA SJÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-20 kl. 13:46:43



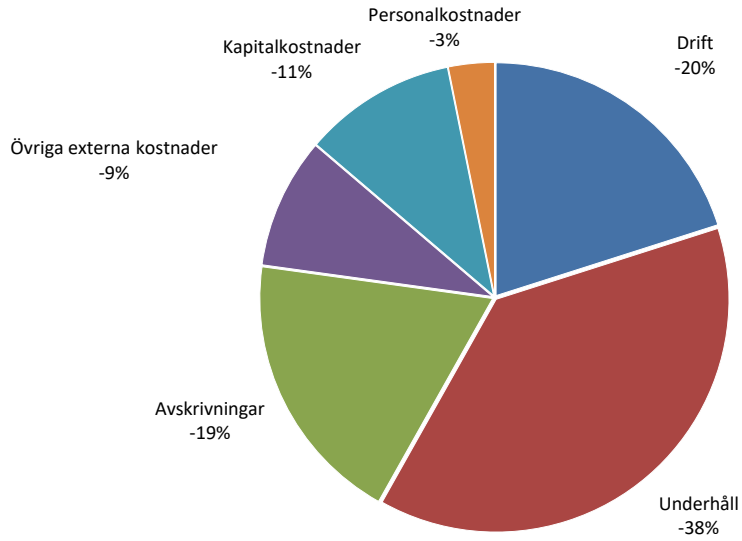
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

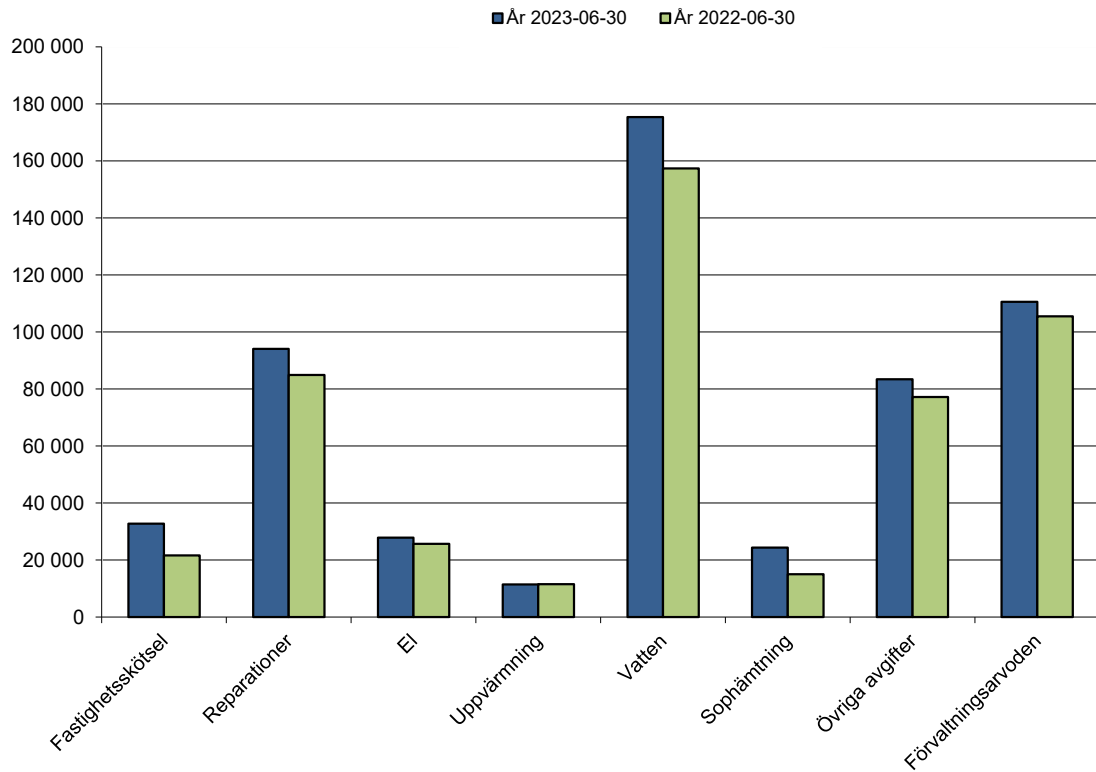
E-signerade med BankID: 2023-10-23 kl. 16:35:40



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.