







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kullen i Åmål

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Åmål med säte i Åmål org.nr. 762000-0609 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Åmål kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjulet 25	1961-01-01	1964
Mården 2	1961-01-01	1964
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 920
21	garageplatser	328
22	p-platser	0
Totalt 75 objekt		**3 248**

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 3 rok, 22 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Granander	Ordförande
Magnus Rangfält	Ledamot
Monika Björk	Ledamot
Pia Ivarsson	Ledamot
Elisabeth Pousi	Ledamot
Ulf Eriksson	Ledamot
Daniel Lundqvist	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monika Björk, Pia Ivarsson och Ulf Eriksson.

Firman tecknas två i förening av Lars Granander, Monika Björk och Pia Ivarsson.

Revisorer har varit: Solveig Svensson med Ingrid Lindell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Christina Fagrell (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-07.

Byte av bergvärmepumpar och anslutning av de nya borrhålen.
Återställning av gräsmatta efter borrningen.
Målning av fjällpanel vid tvättstuga och pannrum.
Reparerat fasader genom murningsarbete och snickeriarbete.
Övrigt löpande underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:
Demontering av oljetank.
Se över isolering av värmerör i marken.
Se över ventiler i samlingsbrunn.
Plantering av träd och se över grönytor.
Övrigt löpande underhåll.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	136	236	377	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 192	2 254	2 592	2 676	2 941
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 438	2 508	2 592	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	158	188	182	141	0
Årsavgifter, kr/kvm	742	724	731	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	690	680	776	762	0
Nettoomsättning, tkr	2 221	2 168	2 180	2 225	2 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	224	-445	354	509	455
Soliditet, %	41	39	40	40	35

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	337 960	0	0	337 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	29 250	0	0	29 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 288 246	0	-59 020	4 229 226
S:a bundet eget kapital, kr	**4 655 456**	**0**	**-59 020**	**4 596 436**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	811 016	-445 388	59 020	424 648
Årets resultat, kr	-445 388	445 388	224 406	224 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**365 628**	**0**	**283 426**	**649 054**
S:a eget kapital, kr	**5 021 084**	**0**	**224 406**	**5 245 490**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 55 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 020 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	365 628
Årets resultat, kr	224 406
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 020
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**649 054**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**649 054**

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

Dokument-ID 09222115557575045463 Signerat LOAG, DL, MKB, MR, EP1, UTLE, PEI, SS, EP2

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 221 383	2 168 296
Övriga rörelseintäkter		21 350	39 300
Summa Rörelseintäkter		**2 242 733**	**2 207 596**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 201 978	-1 911 157
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 669	-48 849
Personalkostnader	Not 5	-82 069	-38 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-304 531	-324 301
Summa Rörelsekostnader		**-1 642 247**	**-2 322 964**
Rörelseresultat		**600 485**	**-115 368**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 947	90 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 026	-420 257
Summa Finansiella poster		**-376 079**	**-330 020**
Resultat efter finansiella poster		**224 406**	**-445 388**
Resultat före skatt		**224 406**	**-445 388**
Årets resultat		**224 406**	**-445 388**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 554 927	9 386 502
Summa Materiella anläggningstillgångar		**10 554 927**	**9 386 502**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**10 555 427**	**9 387 002**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	551 242	1 053 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 844	80 964
Summa Kortfristiga fordringar		**624 086**	**1 134 336**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	1 500 000	2 500 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 500 000**	**2 500 000**
Summa Omsättningstillgångar		**2 124 086**	**3 634 336**
Summa Tillgångar		**12 679 513**	**13 021 338**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		367 210	367 210
Fond för yttre underhåll		4 229 226	4 288 246
Summa Bundet eget kapital		**4 596 436**	**4 655 456**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		424 648	811 016
Årets resultat		224 406	-445 388
Summa Fritt eget kapital		**649 054**	**365 628**
Summa Eget kapital		**5 245 490**	**5 021 084**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	7 120 000
Summa Långfristiga skulder		**0**	**7 120 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	7 120 000	202 500
Leverantörsskulder		50 953	406 230
Skatteskulder		10 495	9 445
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	8 944	2 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	243 632	259 800
Summa Kortfristiga skulder		**7 434 024**	**880 255**
Summa Skulder		**7 434 024**	**8 000 255**
Summa Eget kapital och skulder		**12 679 513**	**13 021 338**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	600 485	-115 368
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 531	324 301
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**304 531**	**324 301**
Erhållen ränta	32 947	90 237
Erlagd ränta	-409 080	-420 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**528 883**	**-121 146**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	68 967
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 993	2 937
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-363 677	112 246
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-355 684**	**184 150**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**173 199**	**63 004**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 472 956	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 472 956**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-202 500	-245 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-202 500**	**-245 000**
Årets kassaflöde	**-1 502 257**	**-181 996**
Likvida medel vid årets början	**3 543 399**	**3 725 395**
Likvida medel vid årets slut	**2 041 142**	**3 543 399**

Dokument-ID 09222115557575045463 Signerat LOAG, DL, MKB, MR, EP1, UTLE, PEI, SS, EP2

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	50 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	781 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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

Definitioner nyckeltal
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 intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 166 204	2 113 236
	Hyror garage och parkeringsplatser	39 600	39 725
	Hyror förbrukningsbaserad	16 167	14 840
	Övriga primära intäkter	-589	495
	Summa Bruttoomsättning	**2 221 383**	**2 168 296**
	Summa Nettoomsättning	**2 221 383**	**2 168 296**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-219 054	-213 144
	Snö och halk-bekämpning	-12 093	-13 143
	Reparationer	-68 162	-244 545
	Planerat underhåll	-114 020	-564 219
	El	-352 210	-433 981
	Uppvärmning	0	-48 967
	Vatten	-162 465	-128 592
	Sophämtning	-59 477	-56 800
	Fastighetsförsäkring	-57 087	-49 426
	Kabel-TV och bredband	-37 620	-38 550
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-119 790	-119 790
	Summa Driftskostnader	**-1 201 978**	**-1 911 157**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-60	0
	Extern revision	-16 900	-12 625
	Konsultkostnader	-1 198	-1 145
	Medlemsavgifter	-19 843	-19 336
	Föreningsverksamhet	-2 355	-1 764
	Övriga förvaltningskostnader	-13 313	-13 979
	Summa Övriga externa kostnader	**-53 669**	**-48 849**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-57 297	-27 451
	Revisionsarvode	-2 832	-1 652
	Övriga arvoden	-11 423	-4 782
	Löner och övriga ersättningar	0	-250
	Sociala avgifter	-10 517	-4 521
	Summa Personalkostnader	**-82 069**	**-38 656**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-297 452	-324 301
	Avskrivning på markanläggning	-7 079	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-304 531**	**-324 301**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 276 446	14 276 446
	Ingående anskaffningsvärde mark	460 000	460 000
	Årets investeringar	1 472 956	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**16 209 402**	**14 736 446**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-5 349 944	-5 025 642
	Årets avskrivningar	-304 531	-324 301
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 654 475**	**-5 349 944**
	Utgående redovisat värde	**10 554 927**	**9 386 502**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 916 000	10 916 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 056 000	5 056 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**15 972 000**	**15 972 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	11 678 000	11 678 000
Varav i eget förvar	-1 000 000	0
Ställda säkerheter	**10 678 000**	**11 678 000**

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	541 142	1 043 399
	Övriga fordringar	10 100	9 973
	Summa Övriga fordringar	**551 242**	**1 053 372**

Not 9	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 500 000	2 500 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 500 000**	**2 500 000**

Not 10 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SEB Bolån AB	5,56%	2026-06-28	3 560 000	80 000
SEB Bolån AB	5,75%	2026-08-28	3 560 000	80 000
			7 120 000	**160 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 120 000
Kortfristig del	7 120 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	3 818	2 280
Övriga kortfristiga skulder	5 126	0
Summa Övriga skulder	**8 944**	**2 280**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	190 834	193 013
Upplupna räntekostnader	2 237	2 291
Övriga upplupna kostnader	50 561	64 496
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**243 632**	**259 800**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-10.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Kullen i Åmål, org.nr. 762000-0609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Kullen i Åmål för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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 revisorssed 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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 bostadsrättsförening Kullen i Åmål för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Åmål

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Solveig Svensson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Åmål signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575045463***

Lars Olof Allan Granander
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 11:04:07

Daniel Lundqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 12:27:01

Monika Kristina Björk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 15:54:37

Magnus Rangfält
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:41:06

Elisabeth Pousi
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 15:29:43

Ulf Thomas Lennart Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 20:46:42

Pia Elisabeth Ivarsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 21:53:15

Solveig Svensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:44:47

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:52:38

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Åmål signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575461901***

Solveig Svensson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 12:33:59

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:52:18

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 stadgarna 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

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.