



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors org.nr. 762000-0641 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Bengtsfors kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Norsen 2	1956-01-01	1900 och 1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Lämförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 494
6	garageplatser	105
29	p-platser	363
Totalt 107 objekt		4 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 49 st 2 rok, 2 st 2.5 rok, 15 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hans-Erik Karlsson	Ordförande
Britt-Marie Almqvist	Ledamot
Jan Hagelbrand	Ledamot
Tove Jansson	Ledamot
Annette Johansson	Ledamot
Bo Karlsson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Almqvist och Annette Johansson.

Firman tecknas två i förening av Britt-Marie Almqvist, Hans-Erik Karlsson, Tove Jansson och Bo Karlsson.

Revisorer har varit: Camilla Magnusson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Almqvist (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 under räkenskapsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Fjärrvärmeinstallation 2007
- Termostatventilsbyte 2010
- Ventilationsombyggnad 2014.

2023

Plåtat skorstensvägg

Lagt färdiga gräsmattor, tagit bort trappor

Asfalterat runt en brunn

Fält ett Almsjukt träd och lagt i container och skickat till Brännanläggningen i Uddevalla

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

De närmaste åren planerar styrelsen inga större åtgärder och följer underhållsplan.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning
- Bengtsfors Energi AB avseende fastighetsel och fjärrvärme
- Securitas AB avseende bevakningstjänster
- Telia avseende kabel-tv och internet.

Vicevärd under 2024 har varit Britt-Marie Almqvist.

Föreningen äger vid utgången av 2024 sju st lägenheter genom avsägelser. Föreningen arbetar med att få dessa uthyrda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Asfaltering mm

Asfalterat och lagat 4 st brunnar. Fällt en större Alm. Asfalterat flera ytor på innergården pga vattensamlingar för att det fryser på vintern, halkrisk.

Satt en mur vid ena parkeringen.

Installerat ny ventilation i källarlägenhet pga hög radonhalt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Inga planerade

Inga större åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	354	329	430	453	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 019	3 347	3 712	3 857	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 090	3 347	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	335	303	282	266	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 092	1 063	1 037	1 037	938
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 059	1 053	1 054	0
Nettoomsättning, tkr	4 828	4 754	4 736	4 738	4 274
Resultat efter finansiella poster, tkr	796	965	1 345	874	779
Soliditet, %	30	26	21	16	12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	899 997	0	0	899 997
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 721 155	0	-145 680	3 575 475
S:a bundet eget kapital, kr	4 621 152	0	-145 680	4 475 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	113 007	965 144	145 680	1 223 831
Årets resultat, kr	965 144	-965 144	796 332	796 332
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 078 151	0	942 012	2 020 163
S:a eget kapital, kr	5 699 303	0	796 332	6 495 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 408 680 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	1 078 151
Årets resultat, kr	796 332
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	408 680
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 020 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 020 163

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 828 310	4 754 335
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 281	5 022
Summa Rörelseintäkter		4 834 591	4 759 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 594 835	-2 194 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 274	-140 709
Personalkostnader	Not 6	-433 540	-425 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-423 261	-423 261
Summa Rörelsekostnader		-3 542 911	-3 184 115
Rörelseresultat		1 291 680	1 575 241
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 641	20 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-514 990	-630 411
Summa Finansiella poster		-495 349	-610 098
Resultat efter finansiella poster		796 332	965 144
Resultat före skatt		796 332	965 144
Årets resultat		796 332	965 144

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 18 417 401 18 840 663

*Summa Materiella anläggningstillgångar***18 417 401 18 840 663**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

18 417 901 18 841 163

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

91 462 17 140

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 757 723 2 314 309

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 94 212 85 574

*Summa Kortfristiga fordringar***1 943 398 2 417 023**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 000 000 500 000

*Summa Kortfristiga placeringar***1 000 000 500 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

6 0

*Summa Kassa och bank***6 0**

Summa Omsättningstillgångar

2 943 403 2 917 023

Summa Tillgångar

21 361 305 21 758 186

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	899 997	899 997
Fond för yttre underhåll	3 575 475	3 721 155
Summa Bundet eget kapital	4 475 472	4 621 152

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 223 831	113 007
Årets resultat	796 332	965 144
Summa Fritt eget kapital	2 020 162	1 078 151

Summa Eget kapital

6 495 634

5 699 303

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 910 000	5 128 000
Summa Långfristiga skulder		4 910 000	5 128 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 974 000	9 910 000
Leverantörsskulder		290 880	276 788
Skatteskulder		5 206	5 930
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	82 884	68 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	602 701	669 735
Summa Kortfristiga skulder		9 955 671	10 930 883

Summa Skulder

14 865 671

16 058 883

Summa Eget kapital och skulder

21 361 305

21 758 186

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 291 680 1 575 241

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 423 261 423 261

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **423 261 423 261**

Erhållen ränta 19 641 20 313

Erlagd ränta -514 990 -630 411

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 219 593 1 388 405

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -83 339 -10 457

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -39 212 157 930

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-122 551 147 473**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 097 042 1 535 878

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 154 000 -1 654 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-1 154 000 -1 654 000**

Årets kassaflöde **-56 958 -118 122**

Likvida medel vid årets början **2 799 095 2 917 217**

Likvida medel vid årets slut **2 742 136 2 799 095**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	19166 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.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-66 548
	Administrationskostnader	-33 420	-8 437
	Extern revision	-14 975	-12 242
	Konsultkostnader	-4 703	-5 847
	Medlemsavgifter	-37 376	-35 720
	Föreningsverksamhet	0	-6 199
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 716
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 274	-140 709
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-54 000	-52 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-82 923	-90 508
	Löner och övriga ersättningar	-197 419	-180 843
	Sociala avgifter	-97 199	-100 017
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-433 540	-425 368
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-423 261	-423 261
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-423 261	-423 261

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 159 835	30 159 835
	Ingående anskaffningsvärde mark	83 229	83 229
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	30 243 064	30 243 064
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 746 735	-9 323 474
	Årets avskrivningar	-423 261	-423 261
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-10 169 997	-9 746 735
	<i>Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>		
	Ingående nedskrivningar	-1 655 666	-1 655 666
	<i>Summa Akkumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan</i>	-1 655 666	-1 655 666
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 417 401	18 840 663
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	32 000	32 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 353 000	4 353 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	27 185 000	27 185 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 812 000	28 812 000
	Varav i eget förvar	-7 611 000	-7 611 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 201 000	21 201 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Medlemsandel HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 742 130	2 299 095
	Skattekonto	15 593	15 214
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 757 723	2 314 309
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 212	85 574
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	94 212	85 574

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	500 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Dalslands Sparbank	2,19%	2025-12-30	5 128 000	218 000
Dalslands Sparbank	4,67%	2026-12-30	5 128 000	218 000
Dalslands Sparbank	5,68%	2025-03-30	3 628 000	218 000
			13 884 000	654 000

Långfristig del	4 910 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	218 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 756 000
Kortfristig del	8 974 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	654 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 616 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,02%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Källskatt	39 536	38 834
Inre fond	24 411	24 411
Övriga kortfristiga skulder	18 937	5 185
<i>Summa Övriga skulder</i>	82 884	68 430

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	355 924	359 047
Upplupna räntekostnader	0	83 110
Övriga upplupna kostnader	246 777	227 578
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	602 701	669 735

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors, org.nr. 762000-0641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 Kunghäll i Bengtsfors för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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 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 provar 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

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Magnusson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS-ERIK KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 13:10:39



TOVE JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 09:51:07



JAN HAGELBRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:50:36



BRITT-MARIE ALMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 17:48:59



BO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 20:53:27



ANNETTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 20:51:40



CAMILLA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:05:49



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:37:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kunghäll i Bengtsfors signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA MAGNUSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 14:02:59



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:37:40



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.