



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 459 kr/kvm	 Investeringsbehov 299 kr/kvm	 Skuldsättning 5 445 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 236 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 189 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kullen i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
459 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301
Måttligt till hög = 201 – 300
Lågt till måttligt = 121 – 200
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar för att hålla sparandet på en måttlig nivå. Ett för lågt sparande resulterar i att föreningen blir känslig för kostnadsökningar och inte har råd att göra de investeringar som behövs för att hålla föreningen i gott skick. Ett för högt sparande är ett tecken på att avgifterna är för höga i förhållande till vad som behövs.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
299 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har tidigare arbetat med två olika underlag när det gäller underhåll (underhållsplanen) samt investeringar (framtidsplan). Numera har underhålls- och framtidsplanen slagits ihop till ett underlag som visar vilka underhåll och investeringar som behöver göras under de kommande 50 åren. För att göra arbetet ännu enklare försöker styrelsen få med alla kommande investeringar i den nya underhålls- & investeringsplanen, inte bara de 10 största.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 445 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000
Normal = 3 001 – 8 000
Hög = 8 001 – 15 000
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Under de senaste (nästan) 20 åren har det skett en hel del underhåll och investeringar i föreningen. Styrelsen har arbetat för att så mycket som möjligt skulle kunna betalas med egna medel. Detta har lett till att föreningen lyckats hålla skuldnivån på en normal nivå för en förening med vår storlek.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
5 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5
Normal = 5 – 9
Hög = 9 – 15
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar för att hålla räntekänsligheten så låg som möjligt. Detta genom att se till att inte samla lånen hos en enda bank utan placera dem hos flera olika banker. Även bindningstiderna går igenom varje gång ett lån ska sättas om så att inte allt för många lån förfaller vid samma tidpunkt.

NYCKELTAL



Energikostnad
236 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden ligger på en normal nivå. I samband med reparationer och underhåll ses energiförbrukningen över och energismartast alternativ väljs. Detta gör att energiförbrukningen kontinuerligt sänks.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Marken som föreningens hus står på ägs av en samhällighetsförening (Vårdaren S:1) där brf Kullen och brf Grantorp är ägare till 50% var.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 189 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften är hög på grund av det omfattande underhållsarbete som skett i föreningen de senaste 20 åren. Arbeten som behövts för att inte föreningen skulle behövt försättas i konkurs. Genom att regelbundet se över tidsplanen och se till att rätt underhåll skett vid rätt tidpunkt har styrelsen dock lyckats hålla årsavgiften på en betydligt lägre nivå än vad som från början såg ut att behövas.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8769 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5		1975
Vårdaren 6		1975
Vårdaren 7		1975
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	219
474	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30782
43	varav lägenheter (hyresrätt) till en yta om 2 828 kvm	0
431	varav lägenheter (bostadsrätt) till en yta om 27 954 kvm	0
227	p-platser/garage	0
Totalt 1184 objekt		31001

Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga medlemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Hüge, SSSB, Hemsö Vårdfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Güler Gül	Ordförande	2021-06-17	
Svante Björkander	Ledamot	2016-06-22	
Marie Magnusson	Ledamot	2019-05-19	
Annika Klasson	Ledamot	2016-06-22	2022-06-17
Anita Gupta	Ledamot	2013-05-20	
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	
Daniel Bengtsson	Ledamot	2019-06-02	2022-06-17
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Nilüfer Bugurcu	Ledamot	2022-06-17	
Delal Demirel	Ledamot	2022-06-17	
Zainab Matar	Ledamot	2021-06-17	2022-06-17
Dennis Ullström	Ledamot	2022-06-17	
Marcus Karlén	Ledamot	2021-06-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anita Gupta, Marcus Karlén, Nilüfer Bugurcu och Svante Björkander

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Svante Björkander, Güler Gül, Volha Danetskaya, Nilüfer Bugurcu,

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar

Revisorer har varit: Ahmed Kotb vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Martin Kjellberg (sammanställande), Jonathan Göthlin, Zainab Matar, Manal Blommaberg samt Zainab Matar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 23 st medlemmar varav 2 st via fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,5%,
En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-06.

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 474 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i
- utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om
- hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetselen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Fastighetsel : Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2018).

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2019).

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbn]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2019	1 035 957	3 898	77 695
2020	953 872	3 580	87 343
2021	863 201	4 128	80 363
2022	855 360 (-24,9%)	3 831 (- 17,4%)	72 581 (-6,4%)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions (2011) och Infometric (från 2012). Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför. Följande avvikelser finns:

- Val av styrelseordförande har 2022 skett i samband med det konstituerande mötet.

- Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.
- Det har inte hållits så många infomöten som det borde under 2022, detta pga den pågående pandemin.
- Vid mindre åtgärder som inte krävt upphandlingar har vi inte alltid haft tre offerter att ta ställning till. I dessa fall har en samlad bedömning av ett antal företag gjorts av ansvarig förvaltare/tekniker osv och de har sedan presenterat offerten från det företag som de ansett vara bäst för uppdraget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det sker för närvarande stora, och snabba, förändringar när det gäller kostnader för framför allt räntor och el. Styrelsen kommer därför att hålla extra kontroll över hur dessa förändras under året för att minimera deras påverkan på avgiften.

Under verksamhetsåret 2022 har följande större åtgärder genomförts.

Renovering av gården

Under 2022 blev gårdshuset färdigt och det går återigen att hyra det för fester och liknande.

Återställande garaget G1/G2

I mars 2022 blev återställande garage G1 och G2 klart. Bland annat har följande åtgärder utförts:

- Herakliten som satt i taket har bytts ut mot ett modernare material (SprayTec)
- Skadade betongdelar har rivits och sedan gjutits om
- En brandsäker vägg har satts upp mellan G1 och G2

Tryggt styrelsearbete för BRF Kullen

Styrelsen har i 5 steg kartlagt styrelsearbetet och arbetat fram grunderna för de olika styrelsebefattningarna.

- Styrelseutbildning
- Grundläggande styrelsearbete
- Parlamentariska och förenings inkluderande delar
- Mitt HSB
- Befästade av ansvars, roll och arbetsbeskrivningar.

Målsättningen för det år som gått var huvudsakligen att analysera och utarbeta ett mer tydligt och strukturerat styrelsearbete.

Med det skapa ett betydligt tryggare och roligare styrelsearbete. Vi har under det gångna året kommit en bra bit på vägen:

- En tydligare arbetsordning
- Tydligare ansvarsområden
- Ett samarbete mellan styrelse och valberedning där nya styrelsemedlemmar blivit mer anpassade för det behov som funnits
- En utvecklad och tryggare ordförande
- Ökad kunskap i Kullens styrelsearbete.

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

Enligt upprättad underhålls- och investeringsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden följande:

Årtal	Ändamål
2023	OVK
2023	Byte maskiner i tvättstugor (sker succesivt sedan 2019)
2024	Stampolning
2024	Undersökning av stammar (görs för att bestämma när stambyte behöver utföras)
2027	Värmekulvert
2027	Stambyte, etapp 1 (preliminärt)
2027	Radiatorer, byte till tvårörs-system (etapp 1)
2028	Stambyte, etapp 2 (preliminärt)
2028	Injustering värme (genomförs i samband med stambyte)
2028	Radiatorer, byte till tvårörs-system (etapp 2)

OBS! Tidpunkterna för åtgärderna är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller följande: I samband med de senaste stampolningarna har det gjorts kontroller för att se hur stort behovet av att byta ut stammarna är. Det har visat sig att det inte finns något större behov av byte under de närmaste åren. Under 2022 kommer det att göras en noggrannare undersökning av hur statusen är på rör och ventiler för att vi ska kunna bestämma när stammarna behöver bytas ut. Preliminärt har stambytet nu planerats in under åren 2027 - 2028. Samtidigt kommer även värmekulvertarna att åtgärdas.

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna, framför allt stambytet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 4 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 518 och under året har det tillkommit 73 och avgått 49 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 542.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	459	208	382	369	439
Skuldsättning, kr/kvm	5 445	5 358	5 441	5 533	5 622
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	236	234	213	230	231
Driftskostnad, kr/kvm	884	969	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 189	1 175	1 153	1 133	1 117
Totala intäkter, kr/kvm	1 255	1 239	1 231	1 218	1 199
Nettoomsättning, tkr	38 897	38 412	38 166	37 774	37 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	7 890	-1 923	4 946	1 165	7 941
Soliditet, %	30	26	26	24	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	15 058 140	0	120 702	15 178 842
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	15 349 629	0	4 899 298	20 248 927
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 491 057	0	-11 845	15 479 213
S:a bundet eget kapital, kr	45 898 826	0	5 008 155	50 906 982
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 576 396	-1 923 053	11 845	16 665 188
Årets resultat, kr	-1 923 053	1 923 053	7 890 267	7 890 267
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 653 343	0	7 902 112	24 555 455
S:a eget kapital, kr	62 552 169	0	12 910 267	75 462 437

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 811 845 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	16 653 344
Årets resultat, kr	7 890 267
Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 811 845
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 555 456

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 555 456

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	38 897 185	38 412 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 865 558	1 588 654
Summa rörelseintäkter		45 762 743	40 000 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-27 414 866	-30 048 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 355 160	-1 219 075
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 811 845	-1 416 646
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-487 868	-423 127
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 528 093	-4 444 880
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-2 496 731
Summa rörelsekostnader		-35 597 832	-40 049 295
Rörelseresultat		10 164 911	-48 375
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 055	16 643
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 292 804	-1 889 510
Övriga finansiella poster	Not 10	-1 895	-1 810
Summa finansiella poster		-2 274 644	-1 874 677
Årets resultat		7 890 267	-1 923 053

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11, 17	229 078 456	228 913 901
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	0
Inventarier och maskiner	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		229 078 456	228 913 901
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	600	600
Summa finansiella anläggningstillgångar		600	600
Summa anläggningstillgångar		229 079 056	228 914 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		28 377	41 958
Kundfordringar		359 500	511 147
Avräkningskonto HSB		7 761 526	4 520 356
Övriga kortfristiga fordringar		318 744	312 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 573 859	2 867 647
Summa kortfristiga fordringar		11 042 006	8 253 739
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	7 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		7 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 17	6 218 264	215 983
Summa kassa och bank		6 218 264	215 983
Summa omsättningstillgångar		24 260 270	8 469 722
Summa tillgångar		253 339 326	237 384 223

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	15 178 842	15 058 140
Upplåtelseavgifter	20 248 927	15 349 629
Fond för yttre underhåll	15 479 213	15 491 057
Summa bundet eget kapital	50 906 982	45 898 826

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	16 665 188	18 576 396
Årets resultat	7 890 267	-1 923 053
Summa fritt eget kapital	24 555 455	16 653 344

Summa eget kapital

75 462 437	62 552 170
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	146 756 411	78 182 356
Summa långfristiga skulder		146 756 411	78 182 356

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 18	22 046 525	87 917 062
Medlemmarnas inre fond	Not 19	299 819	299 819
Leverantörsskulder		3 631 055	3 645 443
Aktuell skatteskuld	Not 20	67 804	53 853
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	131 728	95 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 943 547	4 638 001
Summa kortfristiga skulder		31 120 478	96 649 697

Summa skulder

177 876 889	174 832 053
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

253 339 326	237 384 223
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 890 267	-1 923 053
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 528 093	4 444 880
Övriga poster	0	2 496 731
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>12 418 360</u>	<u>5 018 558</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	452 903	719 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	341 318	-3 239 758
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>13 212 581</u>	<u>2 497 845</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 692 648	-23 344 046
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 692 648</u>	<u>-23 344 046</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 703 518	-2 575 920
Inbetalda insatser	5 020 000	1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 723 518</u>	<u>-1 475 920</u>
Årets kassaflöde	16 243 450	-22 322 121
Likvida medel vid årets början	4 736 340	27 058 461
Likvida medel vid årets slut	20 979 790	4 736 340

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB samt kapital på SBAB och Swedbank in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Avskrivning Inventarier och maskiner

Avskrivning sker planerligt med 10%, 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

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

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	33 242 554	32 573 315
	Hysesintäkt bostäder	3 384 776	3 541 484
	Hysesintäkt lokaler	44 264	56 025
	Hysesintäkt garage och bilplatser	939 881	946 195
	Hysesintäkt övrigt	15 750	4 000
	Hysesrabatter	-124 689	-253 444
	Årsavgift konsumtionsavgift el	920 790	1 136 802
	Övriga intäkter i verksamheten	349 326	235 521
	Intäkt andrahandsupplåtelse	32 876	25 639
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	84 848	89 891
	Övriga fakturerade kostnader	3 600	1 700
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 209	55 137
		38 897 185	38 412 266
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	6 865 558	1 588 654
		6 865 558	1 588 654
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-8 017 078	-8 140 070
	El	-2 419 745	-2 527 439
	Uppvärmning	-3 352 024	-3 233 726
	Vatten	-1 552 824	-1 480 540
	Renhållning	-1 577 054	-4 491 140
	Bevakningskostnader	-205 608	-603 808
	TV, bredband, iptelefoni	-997 470	-990 381
	Serviceavtal	-564 240	-516 618
	Hissar serviceavtal & besiktning	-165 656	-103 597
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-3 347 696	-3 212 575
	Förvaltningskostnader	-2 139 269	-2 015 125
	Försäkringar	-1 160 571	-1 010 659
	Fastighetsskatt	-737 429	-709 849
	Övriga driftskostnader	-1 178 201	-1 013 310
		-27 414 866	-30 048 836
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 475	-23 550
	Kostnader överlåtelse och panter	-82 267	-104 266
	Föreningsverksamhet	-87 375	-45 988
	Kontorsutrustning och -material	-10 971	-2 421
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-55 609	-48 842
	Konsulter	-50 213	-15 875
	Förbrukningsinventarier	-62 367	0
	Medlemsavgifter HSB	-238 250	-238 250
	Stämma och styrelse	-23 170	-53 294
	Arrende, hyra, leasing	-708 210	-686 589
	Kundförluster m m	-11 254	0
		-1 355 160	-1 219 075

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-475 902	-34 116
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-396 012	-21 795
	Underhåll installationer	-344 792	-1 360 735
	Underhåll mark och utemiljö	-45 828	0
	Underhåll garage och bilplatser	-549 311	0
		-1 811 845	-1 416 646
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-269 709	-255 766
	Övriga arvoden	-99 360	-66 640
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-106 799	-88 721
		-487 868	-423 127
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-4 528 093	-4 444 880
		-4 528 093	-4 444 880
Not 9	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-2 496 731
		0	-2 496 731
Not 10	Övriga finansiella poster		
	Avkostnader bank	-1 895	-1 810
		-1 895	-1 810

Not 11	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	293 827 880	264 593 483			
	Omklassificering	0	9 214 351			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	-3 324 000			
	Årets investering byggnader	4 692 648	23 344 046			
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 234 183	304 541 535			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-75 627 634	-72 010 023			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	0	827 269			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 528 093	-4 444 880			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-80 155 727	-75 627 634			
	Utgående bokfört värde	229 078 456	228 913 901			
	Bokförda värden byggnader	218 364 801	218 200 246			
	Bokförda värden mark	10 713 655	10 713 655			
	Fastighetsbeteckning:	Vårdaren 5-7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		289 000 000	108 000 000	397 000 000	313 000 000
	Lokaler		782 000	1 416 000	2 198 000	2 266 000
			289 782 000	109 416 000	399 198 000	315 266 000
Not 12	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	9 214 351			
	Årets Investering	0	0			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-9 214 351			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0			
Not 13	Inventarier och maskiner					
	Ingående anskaffningsvärden	53 849	53 849			
	Utgående anskaffningsvärden	53 849	53 849			
	Ingående avskrivningar	-53 849	-53 849			
	Utgående avskrivningar	-53 849	-53 849			
	Utgående bokfört värde	0	0			
Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB	600	600			
		600	600			

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter		3 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 570 359	2 867 647
		2 573 859	2 867 647

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,00%	2023-06-22	7 000 000	0
			7 000 000	0

Not 17 Bank

Swedbank		21 976	21 976
SBAB		6 196 288	194 007
		6 218 264	215 983

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,59%	2031-03-13	12 772 525	815 630
SBAB	2,77%	2023-02-15	669 081	42 024
SBAB	2,77%	2023-02-15	343 034	22 311
SEB	1,11%	2025-06-28	2 043 542	200 000
Stadshypotek AB	2,78%	2023-02-01	4 475 327	49 316
Stadshypotek AB	3,22%	2023-03-30	783 585	20 220
Stadshypotek AB	1,18%	2025-07-30	3 742 630	99 144
Swedbank Hypotek AB	1,50%	2024-03-25	20 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	23 361 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	1,95%	2024-04-25	43 731 214	263 124
Swedbank Hypotek AB	1,50%	2024-03-25	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-25	8 775 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,14%	2023-02-24	8 775 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,30%	2023-01-28	4 925 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	18 711 906	417 600
			168 802 936	2 409 369

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	146 756 411
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 637 476
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	156 756 091

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	65 381 000	65 381 000

Not 19 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	299 819	299 819
Uttag	0	0
	299 819	299 819

Not 20 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	67 804	53 853
	67 804	53 853

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	62 186	52 793
Personalens källskatt	0	3 570
Arbetsgivaravgifter	0	2 623
Övriga kortfristiga skulder	69 542	36 533
	131 728	95 519

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 133 341	905 836
Upplupna räntekostnader	293 711	241 950
Upplupen revision	25 000	23 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	3 125 278	3 035 919
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 217	430 396
	4 943 547	4 638 001

Not 23 Eventualförpliktelser		
Inga		

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.		
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.		

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Agnieszka Miasko

Anita Gupta

Delal Demirel

Dennis Ullström

Güler Gül

Marcus Karlén

Marie Magnusson

Nilüfer Bugurcu

Svante Björkander

Volha Danetskaya

.....

Vår revisionsberättelse har avgivits

Ahmed Kotb

Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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 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 Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmed Kotb
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÜLER GÜL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:11:04



AGNIESZKA MIASKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:30:13



MARIE MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 16:47:56



SVANTE BJÖRKANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:32:00



DENNIS ULLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 12:03:23



DELAL DEMIREL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 17:23:31



NILÜFER BUGURCU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 09:31:46



VOLHA DANETSKAYA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 16:29:19



ANITA GUPTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 20:22:34



MARCUS KARLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 14:13:53



AHMED KOTB

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:02:02



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:13:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AHMED KOTB

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 09:02:44



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:15:17



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.

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 star något i årsredovisningen.