



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kullamannen 3 och 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 med säte i Stockholm org.nr. 769607-0866 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullamannen 3	2013-06-03	1940
Kullamannen 4	2013-06-03	1940

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 694
3	lägenheter (hyresrätt)	176
Totalt 32 objekt		1 870

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Dal	Ordförande	2018-12-07	
Ulla Knutzon	Ledamot	2020-07-14	
Ulf Andersson	Ledamot	2022-06-14	
Catharina Kippel	Ledamot	2020-07-14	2023-09-15
Catharina Kippel	Suppleant	2023-09-15	
Mattias Haak	Ledamot	2019-05-28	
Erdem Tirpan	Ledamot	2023-10-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Catharina Kippel. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Dal och Mattias Haak.

Revisorer har varit: Gunnel Brolin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit Brita Järvinen och Julia Wallström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Hysesrätternas hyror höjdes med 4,75% 2023-04-01.

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 2023-10-26.

Genomfört underhåll under räkenskapsåret:

- Löpande bytt ut armatur till LED (vid behov)
- Bytt radiatorpump och gjort en injustering av värmesystemet
- Spolat dagvattenbrunnarna
- Genomfört stadgeenlig besiktning av fastigheterna
- Genomfört driftmöte med förvaltare på HSB
- Reparerat tvättmaskiner
- Installerat tomtavgränsare i form av måttbeställda blomlådor
- Installerat cykelramper i källartrapporna
- Rengjort sopkärl i miljörummet
- Bytt nyckelleverantör för kopiering av nycklar till Great Security i Bromma
- Godkänt nyckelfri hemtjänst som införts av Stockholms stad under 2023

- Optimerat miljörummet
- Administrerat befintliga lån

Föreningens pågående/framtida underhåll:

- Se över värmesystemet med syfte att minska kostnader för uppvärmning
- Se över befintliga avtal med syfte att minska kostnader
- Stamspolning av fastigheterna
- Löpande byta ut armatur till LED, vid behov
- Genomföra stadgeenlig besiktning av fastigheterna
- Genomföra driftmöte med HSB

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-15	100	73	163	139
Skuldsättning, kr/kvm	4 016	4 016	4 016	4 016	4 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 433	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	284	260	261	235	246
Årsavgifter, kr/kvm	728	700	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	810	813	805	799
Nettoomsättning, tkr	1 522	1 513	1 519	1 504	1 495
Resultat efter finansiella poster, tkr	-535	-225	-310	-107	-166
Soliditet, %	88	89	89	89	89

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

Nya nyckeltal för 2023 saknar jämförelsetal för tidigare 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.

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningen har även dolda tillgångar i form av hyresrätter som vid framtida upplåtelse genererar likvida medel för föreningen.

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	62 869 346	0	0	62 869 346
Upplåtelseavgifter, kr	72 209	0	0	72 209
Underhållsfond, kr	2 020 841	0	50 910	2 071 751
S:a bundet eget kapital, kr	64 962 396	0	50 910	65 013 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 762 583	-225 374	-50 910	-4 038 867
Årets resultat, kr	-225 374	225 374	-534 609	-534 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 987 957	0	-585 519	-4 573 476
S:a eget kapital, kr	60 974 439	0	-534 609	60 439 830

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 090 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 987 957
Årets resultat, kr	-534 609
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 090
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 573 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 573 476

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 522 191	1 509 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 957	3 281
Summa Rörelseintäkter		1 541 148	1 513 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 241 381	-1 060 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 185	-92 387
Personalkostnader	Not 6	-68 206	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-411 566	-411 566
Summa Rörelsekostnader		-1 776 338	-1 630 031
Rörelseresultat		-235 191	-117 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	23 946	1 779
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-323 365	-110 146
Summa Finansiella poster		-299 418	-108 367
Resultat efter finansiella poster		-534 609	-225 374
Resultat före skatt		-534 609	-225 374
Årets resultat		-534 609	-225 374

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 66 488 202 66 899 768

*Summa Materiella anläggningstillgångar***66 488 202 66 899 768****Summa Anläggningstillgångar****66 488 202 66 899 768**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 806 739 1 848 903

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 36 594 80 603

*Summa Kortfristiga fordringar***1 843 333 1 929 506**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 1

*Summa Kassa och bank***1 1****Summa Omsättningstillgångar****1 843 334 1 929 507****Summa Tillgångar****68 331 536 68 829 274**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	62 941 555	62 941 555
Fond för yttre underhåll	2 071 751	2 020 841
Summa Bundet eget kapital	65 013 306	64 962 396

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 038 867	-3 762 583
Årets resultat	-534 609	-225 374
Summa Ansamlad förlust	-4 573 475	-3 987 957

Summa Eget kapital**60 439 831** **60 974 439****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	7 510 000
Summa Långfristiga skulder		0	7 510 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 510 000	0
Leverantörsskulder		92 101	78 884
Skatteskulder		4 747	2 507
Övriga kortfristiga skulder		0	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 857	248 444
Summa Kortfristiga skulder		7 891 705	344 835

Summa Skulder**7 891 705** **7 854 835****Summa Eget kapital och skulder****68 331 536** **68 829 274**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-235 191	-117 007
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	411 566	411 566
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	411 566	411 566
Erhållen ränta	23 946	1 779
Erlagd ränta	-307 271	-89 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-106 949	206 788
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43 278	10 765
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	20 776	-59 736
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	64 054	-48 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 895	157 817
Årets kassaflöde	-42 895	157 817
Likvida medel vid årets början	1 810 458	1 652 641
Likvida medel vid årets slut	1 767 563	1 810 458

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:	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	0 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 2 Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 186 128	1 186 128
Hyror bostäder	285 276	272 853
Hyror informationsöverföring	47 500	45 000
Övriga primära intäkter	3 287	5 762
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 522 191	1 509 744
<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 522 191	1 509 744

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 957	3 281
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 957	3 281
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-133 978	-124 591
	Snö och halk-bekämpning	-42 846	-35 214
	Reparationer	-48 878	-69 300
	Planerat underhåll	-95 090	0
	EI	-68 899	-63 187
	Uppvärmning	-394 458	-356 463
	Vatten	-67 526	-67 141
	Sophämtning	-107 217	-86 401
	Fastighetsförsäkring	-75 633	-60 427
	Kabel-TV och bredband	-68 460	-64 320
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-50 848	-48 608
	Förvaltningsavtalskostnader	-87 548	-84 716
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 241 381	-1 060 369
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 201	-8 476
	Administrationskostnader	-2 166	-16 452
	Extern revision	-11 250	-10 625
	Konsultkostnader	0	-3 281
	Medlemsavgifter	-6 020	-11 520
	Föreningsverksamhet	-7 500	-7 787
	Övriga förvaltningskostnader	-12 048	-34 246
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-55 185	-92 387
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-52 500	-50 000
	Sociala avgifter	-15 706	-15 710
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-68 206	-65 710

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	23 215	659
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	1 045
	Ränteswap intäkter	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	731	75
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	23 946	1 779
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-322 137	-109 758
	Övriga räntekostnader	-1 228	-388
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-323 365	-110 146
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 387 899	49 387 899
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 286 766	21 286 766
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	70 674 665	70 674 665
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 774 897	-3 363 331
	Årets avskrivningar	-411 566	-411 566
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 186 463	-3 774 897
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 488 202	66 899 768
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 800 000	43 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	75 800 000	75 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 250 000	20 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	20 250 000	20 250 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>			
--------------------------	--	--	--

Avräkningskonto HSB	1 767 562	1 810 457
Övriga fordringar	39 177	38 446
Summa Övriga fordringar	1 806 739	1 848 903

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
---	--	--	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 594	80 603
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 594	80 603

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
-----------------------	--	--	--

Nordea	1	1
Summa Kassa och bank	1	1

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,64%	2024-05-24	4 200 000	0
Nordea	4,74%	2024-11-18	3 310 000	0
			7 510 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 510 000
Kortfristig del	7 510 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,68%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,64%	2024-05-24	4 200 000	0
Nordea	4,74%	2024-11-18	3 310 000	0
			7 510 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 510 000
Kortfristig del	7 510 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 705	124 908
	Upplupna räntekostnader	40 605	24 511
	Övriga upplupna kostnader	118 547	99 025
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	284 857	248 444

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 Kullamannen 3 och 4 i Stockholm, org.nr. 769607-0866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Brf Kullamannen 3 och 4 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt reservering för underhåll av föreningens fastigheter i enlighet med upprättad underhållsplan. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Brolin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kullamannen 3 och 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA DAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:39:15



MATTIAS HAAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:59:42



ERDEM TIRPAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:53:53



ULLA KNUTZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:14:54



ULF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 19:18:50



GUNNEL BROLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:55:03



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:37:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kullamannen 3 och 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL BROLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:03:25



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 10:36:44

