



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 475 kr/kvm	 Investeringsbehov 317 kr/kvm	 Skuldsättning 5 337 kr/kvm
 Räntekänslighet 5 %	 Energikostnad 302 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 108 kr/kvm	

## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kullen i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
475 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 > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 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 berörs 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  
317 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 underhålls- och investeringsplanen, inte bara de 10 största.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
5 337 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 < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

Under de senaste 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  
302 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 samfällighetsförening (Vårdaren S:1) där brf Kullen och brf Grantorp är ägare till 50% var.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 108 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 behövs för att inte föreningen skulle behövs 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 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5	1987-07-01	1975
Vårdaren 6	1987-07-01	1975
Vårdaren 7	1987-07-01	1975

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättsstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	219
474	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt)	30 782
42	varav lägenheter (hyresrätt) till en yta om 2750 kvm	0
432	varav lägenheter (bostadsrätt) till en yta 28 032 kvm	0
227	p-platser/garage	0

#### Totalt 1 184 objekt

**31 001**

### 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	
Håkan Hjorte	Ledamot	2023-07-03	2024-02-27
Anita Gupta	Ledamot	2013-05-20	2023-07-03
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Nilüfer Bugurcu	Ledamot	2022-06-17	
Delal Demirel	Ledamot	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: Marcus Karlén, Agnieszka Miasko, Volha Danetskaya, Delal Demirel och Dennis Ullström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Svante Björkander, Güler Gül, Volha Danetskaya, Nilüfer Bugurcu och Dennis Ullström.

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

Valberedning har varit: Jonathan Göthlin (sammankallande), Martin Kjellberg, Silva Klive, Zainab Matar samt Luiza Shamileva, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-03-20.

## 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	3 906	72 111
2023	830 548 (-27,0%)	4 044 (-12,8%)	74 890 (-3,4%)

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 2023 skett i samband med det konstituerande mötet.
- Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.
- 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 2023 har följande större åtgärder genomförts.

### Garaget G9

Under hösten 2023 öppnades garaget G9 för att våran medlemmar parkera där.

### Laddstolpar

Under 2023 har vi installerat 6 st laddstolpar, 4 st finns i garaget G9 och 2 st finns i gästgaraget. Stolparna beräknas tas i drift under våren 2024.

### Stambyte

I och med att det börjar bli dags för stambyte inom några år så har styrelsen under 2023 påbörjat det förarbete som behövs för att kunna genomföra detta enorma projekt.

- Förstudie fört att utreda behovet har genomförts. Sammand med detta genomfördes en undersökning av satammar ( tidigare planerad att göras 2024)
- Projektledning upphandlad.
- En extra föreningsstämma för att informera medlemmarna samt få stämmans godkännande att formellt starta projektet kommer hållas våren 2024.

Stambytet beräknas att kunna startas tidigast under andra kvartal 2025. Kostnaden för stambytet beräknas att landa på ca 200 mkr. För att kunna finansiera detta kommer föreningen behöva ta upp nya lån. Föreningen har inlett en process med Huddinge kommun som har ett borgensåtagande om möjlighet att utöka lånen. För att bibehålla ett gott sparande och kassaflöde kommer föreningen behöva höja avgifter till följd av ökade räntekostnader.

### OVK

Under 2023 genomfördes OVK som inte blev godkänd. Arbetet pågår för att lösa problemen så fort som möjligt.

### 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
2024	Byte fläkt
2024	Stamspolning
2025	Stambyte, etapp 1 (preliminärt Q2)
2026	Byte undercentral
2027	Värmekulvert
2027	OVK
2028	Stambyte, etapp 2 (preliminärt)
2028	Injustering värme (genomförs i samband med stambyte)

**OBS!** Tidpunkterna för åtgärderna är preliminära och kan komma att ändras. För den största åtgärden, stambytet, gäller



följande: I samband med de senaste stamspolningarna 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 2025 - 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 33 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 542 och under året har det tillkommit 43 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 543.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	475	459	208	382	369
Skuldsättning, kr/kvm	5 337	5 445	5 358	5 441	5 533
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 375	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	302	236	234	213	230
Årsavgifter, kr/kvm	1 108	1 189	1 175	1 153	1 133
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 326	1 255	1 239	1 231	1 218
Nettoomsättning, tkr	41 095	38 897	38 412	38 166	37 774
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 824	7 890	-1 923	4 946	1 165
Soliditet, %	32	30	26	26	24

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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalen.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Intäkter för IMD är inte medräknat i nyckeltalen.

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	15 178 842	0	36 721	15 215 563
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	20 248 927	0	1 113 279	21 362 206
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	15 479 213	0	-1 639 457	13 839 756
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>50 906 982</b>	<b>0</b>	<b>-489 457</b>	<b>50 417 525</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	16 665 188	7 890 267	1 639 457	26 194 912
Årets resultat, kr	7 890 267	-7 890 267	6 824 217	6 824 217
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>24 555 455</b>	<b>0</b>	<b>8 463 674</b>	<b>33 019 129</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>75 462 437</b>	<b>0</b>	<b>7 974 217</b>	<b>83 436 654</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 749 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 388 457 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	24 555 455
Årets resultat, kr	6 824 217
Reservation till underhållsfond, kr	-1 749 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 388 457
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>33 019 129</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>33 019 129</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	41 095 448	38 893 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 591 790	6 869 162
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>42 687 238</b>	<b>45 762 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-26 190 863	-28 571 589
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 078 461	-2 010 282
Personalkostnader	Not 6	-535 495	-487 868
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 528 093	-4 528 093
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-33 332 912</b>	<b>-35 597 833</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 354 326</b>	<b>10 164 910</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		327 922	20 055
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 858 031	-2 294 698
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 530 109</b>	<b>-2 274 644</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 824 217</b>	<b>7 890 267</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 824 217</b>	<b>7 890 267</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 824 217</b>	<b>7 890 267</b>

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	224 550 363	229 078 456
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	557 961	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>225 108 324</b>	<b>229 078 456</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600	600
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>600</b>	<b>600</b>

**Summa Anläggningstillgångar****225 108 924**      **229 079 056**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		398 349	387 877
Övriga kortfristiga fordringar		11 339 314	8 080 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 304 672	2 573 859
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>14 042 335</b>	<b>11 042 006</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>4 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	14 387 800	6 218 264
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>14 387 800</b>	<b>6 218 264</b>

**Summa Omsättningstillgångar****32 430 135**      **24 260 270****Summa Tillgångar****257 539 059**      **253 339 326**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	36 577 769	35 427 769
Fond för yttre underhåll	13 839 756	15 479 213
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>50 417 525</b>	<b>50 906 982</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 194 912	16 665 188
Årets resultat	6 824 217	7 890 267
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>33 019 129</b>	<b>24 555 455</b>

### Summa Eget kapital

**83 436 654**      **75 462 437**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 713 620	146 756 411
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>42 713 620</b>	<b>146 756 411</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		122 737 219	22 046 525
Leverantörsskulder		3 148 266	3 631 055
Skatteskulder		94 107	67 804
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	453 768	431 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 955 425	4 943 547
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>131 388 785</b>	<b>31 120 478</b>

### Summa Skulder

**174 102 405**      **177 876 889**

### Summa Eget kapital och skulder

**257 539 059**      **253 339 326**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 9 354 326 10 164 911

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 528 093 4 528 093

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**4 528 093 4 528 093**

Erhållen ränta

276 755 16 555

Erlagd ränta

-2 794 814 -2 242 938

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**11 364 360 12 466 621**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -1 347 560 456 403

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -485 604 289 557

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-1 833 164 745 960**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**9 531 196 13 212 581**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -557 961 -4 692 648

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-557 961 -4 692 648**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 150 000 5 020 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -3 352 097 2 703 518

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-2 202 097 7 723 518**

## Årets kassaflöde

**6 771 138 16 243 450**

## Likvida medel vid årets början

**20 979 790 4 736 340**

## Likvida medel vid årets slut

**27 750 928 20 979 790**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	108 305 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	34 101 698	33 242 554
	Hyror bostäder	3 471 401	3 493 736
	Hyror lokaler	167 914	168 836
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 206 082	1 056 956
	Hyror förbrukningsbaserad	1 935 428	920 790
	Hyror övrigt	18 506	20 256
	Övriga primära intäkter	604 135	486 005
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>41 505 164</b>	<b>39 389 133</b>
	Hysesbortfall	-409 716	-495 552
	<i>Summa</i>	<b>-409 716</b>	<b>-495 552</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>41 095 448</b>	<b>38 893 581</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	609 792	6 865 558
	Övriga sekundära intäkter	981 998	3 604
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>1 591 790</b>	<b>6 869 162</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 112 656	-4 232 727
	Snö och halk-bekämpning	-89 066	-93 664
	Reparationer	-848 847	-1 638 900
	Planerat underhåll	-3 388 457	-1 811 845
	Försäkringsskador	-1 378 777	-6 378 178
	EI	-3 981 105	-2 419 745
	Uppvärmning	-3 597 085	-3 352 024
	Vatten	-1 792 350	-1 552 824
	Sophämtning	-1 234 908	-1 577 054
	Fastighetsförsäkring	-1 183 671	-1 160 571
	Kabel-TV och bredband	-1 005 322	-997 470
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-770 399	-737 429
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 284 906	-2 139 269
	Övriga driftkostnader	-523 315	-479 889
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-26 190 863</b>	<b>-28 571 589</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-900 292	-708 210
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-338 448	-347 901
	Administrationskostnader	-348 295	-388 543
	Extern revision	-26 875	-25 475
	Konsultkostnader	-14 661	-50 212
	Medlemsavgifter	-272 464	-252 428
	Föreningsverksamhet	-56 718	-236 515
	Övriga förvaltningskostnader	-120 708	-997
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-2 078 461</b>	<b>-2 010 282</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-307 260	-269 709
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-97 928	-99 360
	Sociala avgifter	-118 307	-106 799
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-535 495</b>	<b>-487 868</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 528 093	-4 528 093
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-4 528 093</b>	<b>-4 528 093</b>

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	298 520 528	293 827 880
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655
	Årets investeringar	0	4 692 648
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>309 234 183</b>	<b>309 234 183</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-80 155 727	-75 627 634
	Årets avskrivningar	-4 528 093	-4 528 093
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 683 820</b>	<b>-80 155 727</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>224 550 363</b>	<b>229 078 456</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	289 000 000	289 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	782 000	782 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	108 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 416 000	1 416 000
	<b>Summa</b>	<b>399 198 000</b>	<b>399 198 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>65 381 000</b>	<b>65 381 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	53 849	53 849
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 849</b>	<b>53 849</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 849	-53 849
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-53 849</b>	<b>-53 849</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	557 961	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>557 961</b>	<b>0</b>

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>600</b>	<b>600</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	54 667	3 500
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 250 005	2 570 359
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>2 304 672</b>	<b>2 573 859</b>
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	4 000 000	7 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>4 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	14 365 823	6 196 288
	Swedbank	21 976	21 976
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>14 387 800</b>	<b>6 218 264</b>

**Not 15 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>
Swedbank Hypotek AB	1,5%	2024-03-25	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	4,51%	2024-02-28	8 675 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-25	8 675 000	100 000
Stadshypotek AB	1,18%	2025-07-30	3 643 486	99 144
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	18 294 306	417 600
Swedbank Hypotek AB	4,56%	2024-01-28	4 825 000	100 000
Stadshypotek AB	4,88%	2024-02-02	4 426 011	49 316
Stadshypotek AB	4,82%	2024-01-02	768 420	20 220
SEB	1,11%	2025-06-28	1 843 542	200 000
SBAB	1,59%	2031-03-13	11 956 895	882 865
Swedbank Hypotek AB	1,95%	2024-04-25	43 468 087	290 444
Swedbank Hypotek AB	0,88%	2024-09-25	23 181 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	1,5%	2024-03-25	20 000 000	0
			<b>165 450 839</b>	<b>2 439 589</b>

Långfristig del	42 713 620
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 699 609
Lån som ska konverteras inom ett år	121 037 610
Kortfristig del	122 737 219
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 439 589
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 758 356
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	7 542 570
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,79%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	29 500	29 500
Momsskuld	112 822	62 186
Inre fond	299 819	299 819
Övriga kortfristiga skulder	11 627	40 042
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>453 768</b>	<b>431 547</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	3 226 304	3 125 278
Upplupna räntekostnader	356 928	293 711
Övriga upplupna kostnader	1 372 194	1 524 558
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>4 955 425</b>	<b>4 943 547</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

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 Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge 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 revisors sed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på sida fyra i förvaltningsberättelsen, under rubriken stambyte, som beskriver förutsättningarna för stambytet. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen) Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmed Kotb  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-15 kl. 14:30:31



**AGNIESZKA MIASKO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:39:18



**MARIE MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:02:40



**SVANTE BJÖRKANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:52:07



**DENNIS ULLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 09:54:23



**DELAL DEMIREL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:51:13



**NILÜFER BUGURCU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:20:16



**VOLHA DANETSKAYA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 14:14:27



**MARCUS KARLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:45:21



**AHMED KOTB**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:06:51



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:59:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-16 kl. 22:07:52



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 09:59:16



# 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.