



Årsredovisning 2023



Brf Kullen I Solna

Org nr 769601-8840

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 juli 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 111 bostadsrätter samt en hyreslokal och en föreningslokal. Den totala boytan är 11 406 kvm och lokalytan 671 kvm. Föreningen disponerar 40 bilplatser i parkeringshus och på parkeringshusets tak hos Brf Viken 1.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 23 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB.

För föreningens hissar finns serviceavtal med ITK.

För digital-TV finns avtal tecknat med Tele 2 och för bredband finns avtal med Ownit AB.

Elleverantör är Energiförsäljning Sverige AB och för fjärrvärme svarar Norrenergi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Wall Tommy Olson Mona Lisa Hein Kristina Ankarberg Robert Lindberg	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Madeleine Hahne Susanne Strömgren Ann Ajnefelt	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 (13) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Henrik Åström
Birgitta Jönsson
Catharina Färnqvist

Revisorer

R3 Revisionsbyrå KB
Robin Johansson

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med lägst det belopp som framgår av den av styrelsen fastställda underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2002.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. För uppgift om årsavgiften per kvadratmeter se flerårsöversikten.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 375 238 tkr, varav byggnadsvärde 245 800 tkr och markvärde 129 438 tkr. Värdeåret är 2004.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 589 kronor per lägenhet 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räntekostnaden på föreningens lån har ökat med ca 90%. Årsavgiften har höjts med 5% fr.o.m 1 januari 2023.

Föreningen har under 2023 gått över till att redovisa enligt K3-regelverket.

Föreningens planerade underhåll

Fastighetens tekniska status

Fastigheten färdigställdes 2004. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts. Två hjärtstartare har installerats.

Brf Kullen i Solna arbetar enligt en långsiktig underhållsplan (50 år). Följande underhållsåtgärder har utförts under det senaste året:

- OVK-besiktning utförd
- Behandling av stengolv och linoleummattor i trapphus
- Byte av LED-belysning i samtliga trapphus, 30% minskad elförbrukning
- Målning/tvätt ståldörrar till sop- och cykelrum
- Målning entrepartier samt entrédörrar
- Modernisering/utbyte av samtliga hissar, en under 2023 övriga fram till juni 2024

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 176 (175) medlemmar. Under året har 7 (4) medlemmar tillträtt samt 6 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	10 307	9 974	9 882	9 372
Resultat efter finansiella poster	-3 248	190	49	1 030
Soliditet (%)	71,92	72,11	71,58	70,94
Skuldränta (%)	2,15	1,17	1,14	1,19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	670	647	643	598
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 620	6 711	6 885	7 100
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 009	7 106	7 290	7 518
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	229	214	283
Räntekänslighet (%)	10,46	10,98	11,34	12,58
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	215	210	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,09	73,93	74,22	68,27

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 396 000	21 044 000	8 443 855	-3 559 586	190 040	215 514 309
Disposition av föregående års resultat			449 757	-259 717	-190 040	0
Årets resultat					-3 247 554	-3 247 554
Belopp vid årets utgång	189 396 000	21 044 000	8 893 612	-3 819 303	-3 247 554	212 266 755

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 819 303
årets förlust	-3 247 554
	-7 066 857

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	775 000
ianspråktagande ur reparationsfonden	-155 363
i ny räkning överföres	-7 686 494
	-7 066 857

Upplysning om förlust

Föreningens redovisar en förlust för räkenskapsårets 2023 som till stor del är orsakad av ändrade redovisningsprinciper vilket medfört högre avskrivningar.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde och det finns därmed förutsättningar för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 307 144	9 974 186
Övriga rörelseintäkter	3	479 621	5 525
Summa rörelseintäkter		10 786 765	9 979 711
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 600 230	-5 862 681
Övriga externa kostnader	5	-640 511	-585 874
Personalkostnader	6	-171 991	-132 116
Avskrivningar		-6 005 154	-2 250 960
Summa rörelsekostnader		-12 417 886	-8 831 631
Rörelseresultat		-1 631 122	1 148 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter		167 051	255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 783 484	-958 295
Summa finansiella poster		-1 616 433	-958 041
Resultat efter finansiella poster		-3 247 554	190 040
Årets resultat		-3 247 554	190 040

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

285 599 934

290 062 689

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

285 599 934

290 062 689

Summa anläggningstillgångar

285 599 934

290 062 689

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 989

1 710

Övriga fordringar

9

2 825 152

2 837 931

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

456 627

286 245

Summa kortfristiga fordringar

3 289 768

3 125 886

Kassa och bank

Kassa och bank

6 253 740

5 696 754

Summa kassa och bank

6 253 740

5 696 754

Summa omsättningstillgångar

9 543 508

8 822 640

SUMMA TILLGÅNGAR

295 143 442

298 885 329

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 440 000	210 440 000
Fond för yttre underhåll	8 893 612	8 443 855
Summa bundet eget kapital	219 333 612	218 883 855

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 819 303	-3 559 586
Årets resultat	-3 247 554	190 040
Summa fritt eget kapital	-7 066 857	-3 369 546
Summa eget kapital	212 266 755	215 514 309

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	47 500 000	37 700 000
Summa långfristiga skulder		47 500 000	37 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	32 450 000	43 350 000
Leverantörsskulder		905 630	426 615
Skatteskulder		549 748	531 318
Övriga skulder		45 648	85 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 425 662	1 277 918
Summa kortfristiga skulder		35 376 687	45 671 020

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

295 143 442

298 885 329

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-3 247 554	190 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6 005 154	2 250 960
Förändring skatteskuld/fordran	18 430	13 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 776 030	2 454 990

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 279	655
Förändring av kortfristiga fordringar	-219 637	-147 302
Förändring av leverantörsskulder	479 015	85 567
Förändring av kortfristiga skulder	108 222	-110 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 137 351	2 283 814

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 542 400	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 542 400	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av banklån	-1 100 000	-2 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 100 000	-2 100 000

Årets kassaflöde	494 951	183 814
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	8 305 105	8 121 290
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8 800 055	8 305 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är fr om 230101 upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3. Tidigare har årsredovisningen gjorts enligt (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är förändrade från föregående år då fastigheten har delats upp i komponenter vilket innebär ändrade principer och ändrade avskrivningstider, se nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att hållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillfärligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	40%
Stomkompletteringar	5%
Värme, sanitet	10%
Fasad - puts	10%
Yttertak - betongpannor	10%
Tak - takdetaljer	6%
Ventilation	2%
Hissar	8%
Balkonger	5%
Stammar	2%
El	2%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 249 433	6 904 344
Hyror lokaler	1 495 262	1 472 274
Hyror bilplatser	539 070	490 220
Hyror övriga objekt	24 948	24 948
Elavgifter	998 432	1 082 400
	10 307 145	9 974 186

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	3 395	4 870
Elprisstöd	470 641	0
Övriga ersättningar	3 750	0
Betalningspåminnelse	1 800	480
Öres- och kronutjämnning	35	175
	479 621	5 525

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	207 697	187 363
Trädgårdsskötsel	142 525	146 433
Trivselåtgärder	18 157	18 851
Städkostnader	288 184	206 108
Hyra av entrémattor	50 107	56 219
Snöröjning/sandning	151 261	117 454
Systematiskt brandskyddsarbete	8 692	24 433
Serviceavtal	34 742	28 392
Hisskostnader	53 190	37 601
Reparation bostad	0	24 813
Reparation vattenskada	3 214	46 031
Reparationer	223 592	275 661
Hissreparationer	119 898	215 811
Trädgård och utemiljö	744	826
Periodiskt underhåll: Rökluckor	0	53 689
Periodiskt underhåll: Trapphus	0	28 021
Periodiskt underhåll: Balkonger	0	10 625
Periodiskt underhåll: VA	0	232 909
Periodiskt underhåll	64 888	0
OVK-besiktning	90 475	0
Fastighetsel	1 218 837	1 336 868
Uppvärmning	1 241 552	1 121 062
Vatten och avlopp	152 113	140 946
Avfallshantering	452 209	428 785
Försäkringskostnader	171 622	255 346
Kabel-tv	209 794	196 826
Bredband	117 220	117 220
Hyra bilplatser	574 024	513 183
Förbrukningsinventarier	1 748	40 292
Förbrukningsmaterial	3 745	913
	5 600 230	5 862 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	102 380	102 380
Fastighetsavgift	176 379	168 609
Telefoni	19 687	17 868
Hemsida	5 703	5 675
Porto	13 433	10 090
Föreningsgemensamma kostnader	38 343	45 308
Revisionsarvode	36 248	32 383
Ekonomisk förvaltning	126 502	118 835
Bankkostnader	3 395	2 496
Konsultarvoden	0	16 735
Underhållsplan	12 731	12 360
Prognosstyrning	76 070	44 701
Övriga poster	29 639	8 434
	640 510	585 874

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	143 525	107 975
Sociala avgifter	28 466	24 141
	171 991	132 116

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 408 106	250 408 106
Byte belysning	271 639	0
Hissar	1 270 761	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 950 506	250 408 106
Ingående avskrivningar	-27 345 417	-25 094 457
Årets avskrivningar	-6 005 154	-2 250 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 350 571	-27 345 417
Redovisat värde mark	67 000 000	67 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	67 000 000	67 000 000
Utgående redovisat värde	285 599 935	290 062 689
Taxeringsvärden byggnader	245 800 000	245 800 000
Taxeringsvärden mark	129 438 000	129 438 000
	375 238 000	375 238 000
Bokfört värde byggnader	218 599 935	223 062 690
Bokfört värde mark	67 000 000	67 000 000
	285 599 935	290 062 690

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 530	347 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 530	347 530
Ingående avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	278 836	229 568
Avräkningskonto förvaltare	2 546 316	2 608 351
Andra kortfristiga fordringar	0	12
	2 825 152	2 837 931

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	73 640	68 526
Skadedyrsavtal	33 404	1 791
Hyra bilplatser	46 448	43 217
Kabel TV	54 474	50 963
Ekonomisk förvaltning	28 924	33 419
Bredband	29 305	29 305
Hisservice	7 065	6 963
Prognosstyrning mm	16 619	16 192
Snöröjning	0	11 536
Hemsida	4 787	4 746
Telefoni	0	1 713
Fastighetsskötsel	0	17 310
Övriga poster	3 683	564
Upplupna ränteintäkter	158 278	0
	456 627	286 245

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,95	2024-06-30	16 200 000	16 200 000
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	21 500 000	21 500 000
Stadshypotek	3,57	2026-03-30	26 000 000	26 500 000
Stadshypotek	4,0	2024-03-30	16 250 000	16 850 000
avgår kortfristig del			-32 450 000	-43 350 000
			47 500 000	37 700 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 32 450 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	37 733	37 732
Styrelsearvoden	65 625	48 100
Sociala avgifter	14 590	14 911
Revision	33 000	30 000
Fastighetsel	115 358	209 507
Fjärrvärme	187 840	172 911
Avfallskostnader	15 024	20 867
Snöröjning	0	19 282
Städning och entrémattor	16 671	21 739
Reparationer	17 750	5 209
Förutbetalda avgifter och hyror	921 064	681 073
Fastighetsskötsel	0	15 614
Övriga poster	1 007	972
	1 425 662	1 277 917

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Nytt hyresavtal tecknat med Axfood avseende butikslokalen. Avtal t o m 2034-01-31 tecknat i februari 2024.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göran Wall
Ordförande

Kristina Ankarberg

Mona Lisa Hein

Robert Lindberg

Tommy Olson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2023_BRF_KULLEN_i_Solna.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-29 21:53:34

Dokumentet är undertecknat av:

 Göran Vall (19670319XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 14:39:03
 Kristina Ankarberg (19590922XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 14:30:01
 ROBERT GUNNAR LINDBERG (19721110XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 18:31:31
 ROBIN CARL ALFRED JOHANSSON (19880229XXXX) Revisor	2024-04-29 21:53:34
 MONA-LISA HEIN (19500416XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 13:58:44
 Gustaf Tommy Olson (19471007XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 13:59:47



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_BRF_KULLEN_i_Solna.pdf (420070 byte)

F2627E170FDFDDBB5392FC74AF648AE4E7F480BAA1D5C6586D5546ACA24BF4FFA7B2E24270BE82FAF807
F9A673C5E94212E618B1CE682C7653774991CD12459E

<https://esign.summera.support/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen i Solna
Org.nr. 769601-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen i Solna för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson

Auktoriserad revisor

This documents contains 2 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

ROBIN CARL ALFRED JOHANSSON

f718ba44-8961-46e3-8c4b-11ce2dc92e30 - 2024-04-29 22:46:56 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c7633c78-efef-4ce0-a49d-e0a6955acc77 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende