



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjällbo 37:57	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 737 kvm. Byggnadernas totalyta är 2737 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Pedersen	Ordförande
Britt Annelie Engström	Styrelseledamot
Sabina Lashari	Styrelseledamot
Sahar Heydari	Styrelseledamot
Vahab Abdowod	Styrelseledamot
Inger Jakobsen	Styrelsesuppleant

Valberedning

Akar Ahmed

Blendi Maxhera

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Malin Johannesson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sbc

Teknisk förvaltning Sbc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 löpte två av våra tre lån ut i föreningen. Dessa har nu omförhandlats, och den genomsnittliga räntan på alla tre lån som föreningen har är nu på 3,64%.

Avgifterna är oförändrade under 2024.

Förändringar i avtal

För att minska föreningens utgifter har vi omförhandlat bredbands- och tv-avtalet med Tele 2, vilket resulterade i ett bättre pris. Det nya avtalet ger en årlig besparing på drygt 42000kr utan förändringar för medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 151 497	2 561 619	965 285	-
Resultat efter fin. poster	-429 237	-816 334	-192 759	-
Soliditet (%)	69	69	69	-
Yttre fond	514 433	347 033	179 633	-
Taxeringsvärde	55 800 000	55 800 000	55 800 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 098	882	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 503	11 621	11 739	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 503	11 621	11 739	-
Sparande per kvm totalyta, kr	195	53	76	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	13	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	108	71	16	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	40	5	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	137	34	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,66	3,33	-	-
Räntekänslighet (%)	10,47	13,18	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	55 475 000	-	-	55 475 000
Upplåtelseavgifter	16 400 000	-	-	16 400 000
Fond, yttre underhåll	347 033	-	167 400	514 433
Balanserat resultat	-527 559	-816 334	-167 400	-1 511 293
Årets resultat	-816 334	816 334	-429 237	-429 237
Eget kapital	70 878 140	0	-429 237	70 448 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 343 893
Årets resultat	-429 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 400
Totalt	-1 940 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 940 530

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 151 497	2 561 619
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 742
Summa rörelseintäkter		3 151 497	2 573 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 015 315	-1 010 529
Övriga externa kostnader	8	-352 659	-287 633
Personalkostnader	9	-96 413	-68 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 688	-962 688
Summa rörelsekostnader		-2 427 075	-2 329 846
RÖRELSERESULTAT		724 421	243 515
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 888	4 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 159 547	-1 064 652
Summa finansiella poster		-1 153 658	-1 059 849
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-429 237	-816 334
ÅRETS RESULTAT		-429 237	-816 334

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	101 610 178	102 572 866
Summa materiella anläggningstillgångar		101 610 178	102 572 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		101 610 178	102 572 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 423	10 577
Övriga fordringar	12	685 685	470 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86 679	1 500
Summa kortfristiga fordringar		773 787	482 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		773 787	482 856
SUMMA TILLGÅNGAR		102 383 964	103 055 721

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 875 000	71 875 000
Fond för yttre underhåll		514 433	347 033
Summa bundet eget kapital		72 389 433	72 222 033
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 511 293	-527 559
Årets resultat		-429 237	-816 334
Summa fritt eget kapital		-1 940 530	-1 343 893
SUMMA EGET KAPITAL		70 448 903	70 878 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 161 453	10 494 791
Summa långfristiga skulder		31 161 453	10 494 791
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	322 920	21 312 502
Leverantörsskulder		58 516	63 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	392 172	306 867
Summa kortfristiga skulder		773 608	21 682 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 383 964	103 055 721

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	724 421	243 515
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	962 688	962 688
	1 687 109	1 206 203
Erhållen ränta	5 888	4 803
Erlagd ränta	-1 159 547	-1 064 652
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	533 451	146 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 025	-559
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 400	129 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	537 826	275 201
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-322 920	-322 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 920	-322 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	214 906	-47 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	470 778	518 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	685 684	470 778

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kullen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 006 432	2 413 809
Rabatter p-platser/garage	0	-880
Hysesintäkter p-plats	87 000	114 790
Gemensamhetslokal	15 500	13 000
Övriga intäkter	11 616	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 469	0
Övernattnings-/gästlägenhet	4 000	7 000
Pantsättningsavgift	2 721	5 250
Överlåtelseavgift	1 433	6 460
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	21 032	2 190
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	3 151 497	2 561 619

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	12 182
Övriga intäkter	0	-440
Summa	0	11 742

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 453	9 884
Larm och bevakning	0	5 723
Städning utöver avtal	0	5 547
Hissbesiktning	13 856	4 286
Gårdkostnader	3 714	80
Gemensamma utrymmen	3 153	5 723
Sophantering	3 449	0
Garage/parkering	50 750	228 275
Snöröjning/sandning	25 895	7 624
Serviceavtal	33 246	47 806
Förbrukningsmaterial	13 410	807
Summa	149 926	315 754

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	17 966	18 231
Ventilation	23 384	0
Elinstallationer	4 836	3 986
Hissar	2 864	18 246
Fönster	35 875	0
Mark/gård/utemiljö	16 073	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 238	0
Summa	103 236	40 463

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	72 493	71 168
Uppvärmning	294 446	193 857
Vatten	179 897	109 353
Sophämtning/renhållning	61 972	94 028
Summa	608 808	468 406

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 852	40 231
Kabel-TV	42 033	87 168
Bredband	67 460	58 507
Summa	153 345	185 906

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	6 038
Inkassokostnader	521	509
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	20 000
Styrelseomkostnader	604	0
Fritids och trivselkostnader	0	1 154
Föreningskostnader	50 200	2 592
Förvaltningsarvode enl avtal	237 761	228 180
Överlåtelsekostnad	4 750	7 352
Pantsättningskostnad	1 720	10 244
Administration	6 354	5 715
Konsultkostnader	27 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Summa	352 659	287 633

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	73 364	52 500
Arbetsgivaravgifter	23 049	16 496
Summa	96 413	68 996

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 159 475	1 064 593
Dröjsmålsränta	72	0
Övriga räntekostnader	0	59
Summa	1 159 547	1 064 652

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 936 673	103 936 673
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 936 673	103 936 673
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 363 807	-401 119
Årets avskrivning	-962 688	-962 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 326 495	-1 363 807
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 610 178	102 572 866
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 668 000</i>	<i>7 668 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	7 800 000
Summa	55 800 000	55 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	1
Transaktionskonto	309 464	349 447
Borgo räntekonto	376 219	121 331
Summa	685 685	470 779

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	32 681	1 500
Förutbet kabel-TV	10 035	0
Förutbet löner	29 570	0
Förutbet bredband	14 393	0
Summa	86 679	1 500

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2027-07-14	3,39 %	10 494 791	10 602 431
SBAB	2027-05-19	3,88 %	10 494 791	10 602 431
SBAB	2027-05-11	3,63 %	10 494 791	10 602 431
Summa			31 484 373	31 807 293
Varav kortfristig del			322 920	21 312 502

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 869 773 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	546	0
Uppl kostn el	6 845	0
Uppl kostnad Värme	34 055	0
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn vatten	13 023	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 341	0
Uppl kostnad arvoden	33 367	12 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 484	3 928
Förutbet hyror/avgifter	259 511	260 439
Summa	392 172	306 867

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 291 700	32 291 700

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att sänka avgifterna från och med 2025-05-01 med 5%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Britt Annelie Engström
Styrelseledamot

Mikael Pedersen
Ordförande

Sabina Lashari
Styrelseledamot

Sahar Heydari
Styrelseledamot

Vahab Abdowod
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision
Malin Johannesson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 02.05.2025 08:10

DOCUMENT ID:

Hk7s0WyGexx

ENVELOPE ID:

HysA-yzxlG-Hk7s0WyGexx

DOCUMENT NAME:

Brf Kullen, 769629-9614 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL PEDERSEN mikaelpedersen@post.com	Signed Authenticated	02.05.2025 08:38 02.05.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.165
2. VAHAB ABDOWOD vahab.abdowod@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:10 02.05.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.12.233
3. SAHAR HEYDARI heydari.sahar@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:13 02.05.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.155
4. SABINA LASHARI sabina.lashari@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:58 02.05.2025 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.164
5. Britt Annelie Engström annelie.engstrom@egnahemsbolaget.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:18 05.05.2025 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.87
6. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@borevision.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:23 05.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen, org.nr. 769629-9614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 08:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 10:28

DOCUMENT ID:

BJ4-NqAhbA

ENVELOPE ID:

SJe-Nq0hZA-BJ4-NqAhbA

DOCUMENT NAME:

Brf Kullen Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	07.05.2024 08:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/03/21)
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	03.05.2024 10:09	Low	IP: 20.93.242.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed