



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kullamannen 3 och 4



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 med säte i Stockholm org.nr. 769607-0866 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullamannen 3	2013-06-03	1940
Kullamannen 4	2013-06-03	1940
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg inår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 848
2	lägenheter (hyresrätt)	99
Totalt 32 objekt		1 947

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 11 st 3 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Dal	Ordförande	2018-12-07	
Ulla Knutzon	Ledamot	2020-07-14	
Ulf Andersson	Ledamot	2022-06-14	
Mattias Haak	Ledamot	2019-05-28	
Erdem Tirpan	Ledamot	2023-10-09	
Catharina Kippel	Suppleant	2023-09-15	2024-07-26



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Dal, Mattias Haak, Ulla Knutzen, Ulf Andersson och Catharina Kippel.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Gunnel Brolin vald av föreningen och revisorsuppleant Mariana Löwnander, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Brita Järvinen och Michael Weiner.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En hyresrätt har ombildats och upplåtits under året.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-20.

Genomfört underhåll under räkenskapsåret:

- Administrerat ombildning av en hyresrätt till en bostadsrätt
- Administrerat renovering och försäljning av bostadsrätt
- Löpande bytt ut armatur till LED (vid behov)
- Genomfört stadgeenlig besiktning av fastigheterna
- Genomfört driftmöte med förvaltare på HSB
- Reparationer av tvättmaskiner, låscylinder soprum, vattenutkastare
- Kostnadsoptimerat städavtal av föreningens ytor, till sommar- och vinteravtal.
- Uppsägning av snöskottningsavtal på grund av hög kostnad
- Rengöring av sopkärl i miljörummet
- Administrerat befintliga lån
- Utfört trädbeskrning
- Genomfört taköversyn

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningens pågående/framtida underhåll:

- Stamspolning av fastigheterna
- Sotning och brandtättningsinspektion
- Fällning av träd
- Genomförande av radonmätning

- Löpande byta ut armatur till LED, vid behov
- Genomföra stadgeenlig besiktning av fastigheterna
- Genomföra driftmöte med HSB
- Lagning av spricka fasad fastighet Havsfruvägen
- Se över dräneringspump, vatten och avlopp enligt underhållsplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-162	-15	100	73	163
Skuldsättning, kr/kvm	257	4 016	4 016	4 016	4 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	282	4 433	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	311	284	260	261	235
Årsavgifter, kr/kvm	702	728	700	700	700
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	764	824	810	813	805
Nettoomsättning, tkr	1 485	1 522	1 513	1 519	1 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	-713	-535	-225	-310	-107
Soliditet, %	99	88	89	89	89

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -162 kr/m².

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då de under året sålt av en bostadsrätt som ägdes av föreningen.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	62 869 346	0	2 796 563	65 665 909
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	72 209	0	4 803 437	4 875 646
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 071 751	0	566 000	2 637 751
S:a bundet eget kapital, kr	65 013 306	0	8 166 000	73 179 306
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 038 867	-534 609	-566 000	-5 139 475
Årets resultat, kr	-534 609	534 609	-713 401	-713 401
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 573 476	0	-1 279 401	-5 852 876
S:a eget kapital, kr	60 439 830	0	6 886 599	67 326 430

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 566 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-4 573 476
Årets resultat, kr	-713 401
Reservation till underhållsfond, kr	-566 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 852 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-5 852 877

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 484 638	1 522 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 144	18 957
Summa Rörelseintäkter		1 486 782	1 541 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 244 194	-1 241 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 431	-55 185
Personalkostnader	Not 6	-70 304	-68 206
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-411 566	-411 566
Summa Rörelsekostnader		-1 955 494	-1 776 338
Rörelseresultat		-468 712	-235 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 191	23 946
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-290 880	-323 365
Summa Finansiella poster		-244 689	-299 418
Resultat efter finansiella poster		-713 401	-534 609
Resultat före skatt		-713 401	-534 609
Årets resultat		-713 401	-534 609



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	66 076 636	66 488 202
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 076 636	66 488 202
Summa Anläggningstillgångar		66 076 636	66 488 202

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 169 557	1 806 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	122 631	36 594
Summa Kortfristiga fordringar		1 292 188	1 843 333

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		800 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		800 000	0

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1	1
Summa Kassa och bank		1	1

Summa Omsättningstillgångar		2 092 189	1 843 334
Summa Tillgångar		68 168 825	68 331 536

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	70 541 555	62 941 555
Fond för yttre underhåll	2 637 751	2 071 751
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	73 179 306	65 013 306
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-5 139 475	-4 038 867
Årets resultat	-713 401	-534 609
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 852 877	-4 573 475
Summa Eget kapital	67 326 429	60 439 831
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13500 000	7 510 000
Leverantörsskulder	75 216	92 101
Skatteskulder	5 189	4 747
Övriga kortfristiga skulder	17 190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14244 801	284 857
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	842 396	7 891 705
Summa Skulder	842 396	7 891 705
Summa Eget kapital och skulder	68 168 825	68 331 536

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-468 712	-235 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	411 566	411 566
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	411 566	411 566
Erhållen ränta	12 002	23 946
Erlagd ränta	-329 833	-307 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-374 977	-106 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-52 669	43 278
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-356	20 776
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-53 026	64 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-428 003	-42 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	7 600 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 010 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	590 000	0
Årets kassaflöde	161 997	-42 895
Likvida medel vid årets början	1 767 563	1 810 458
Likvida medel vid årets slut	1 929 560	1 767 563

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 195 287	1 186 128
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	47 403	0
	Hyror bostäder	302 218	285 276
	Hyror informationsöverföring	0	47 500
	Övriga primära intäkter	6 524	3 287
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 551 432	1 522 191
	Hyresbortfall	-66 794	0
	<i>Summa</i>	-66 794	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 484 638	1 522 191
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 144	18 957
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 144	18 957

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-113 191	-133 978
	Snö och halk-bekämpning	0	-42 846
	Reparationer	-154 676	-48 878
	Planerat underhåll	13 840	-95 090
	Försäkringsskador	-1 131	0
	EI	-73 684	-68 899
	Uppvärmning	-432 003	-394 458
	Vatten	-99 739	-67 526
	Sophämtning	-95 413	-107 217
	Fastighetsförsäkring	-69 317	-75 633
	Kabel-TV och bredband	-60 294	-68 460
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-52 160	-50 848
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 427	-87 548
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 244 194	-1 241 381
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 396	-16 201
	Administrationskostnader	-16 661	-2 166
	Extern revision	-15 000	-11 250
	Medlemsavgifter	-12 520	-6 020
	Föreningsverksamhet	-6 565	-7 500
	Övriga förvaltningskostnader	-176 289	-12 048
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-229 431	-55 185
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-55 800	-52 500
	Sociala avgifter	-14 504	-15 706
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 304	-68 206
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 055	23 215
	Ränteintäkter placeringar	34 189	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	947	731
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	46 191	23 946

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-291 344	-322 137
	Övriga räntekostnader	464	-1 228
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-290 880	-323 365
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 387 899	49 387 899
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 286 766	21 286 766
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	70 674 665	70 674 665
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 186 463	-3 774 897
	Årets avskrivningar	-411 566	-411 566
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 598 029	-4 186 463
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 076 636	66 488 202
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 800 000	43 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	75 800 000	75 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 500 000	43 500 000
	Varav i eget förvar	-23 250 000	-23 250 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 250 000	20 250 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 129 559	1 767 562
	Övriga fordringar	39 998	39 177
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 169 557	1 806 739
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	34 189	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 442	36 594
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	122 631	36 594

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1	1
	Övriga likvida tillgångar	0	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1	1

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
	Nordea	3,31%	2025-05-26
		500 000	Nästa års amortering
		500 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld	0	
	Lån som ska konverteras inom ett år	500 000	
	Kortfristig del	500 000	

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	139 901	125 705
	Upplupna räntekostnader	1 652	40 605
	Övriga upplupna kostnader	103 248	118 547
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	244 801	284 857

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullamannen 3 och 4, org.nr. 769607-0866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kullamannen 3 och 4 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Brolin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kullamannen 3 och 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELENA DAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:08:30



MATTIAS HAAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:15:50



ERDEM TIRPAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:35:29



ULLA KNUTZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:21:37



ULF ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:21:53



GUNNEL BROLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:47:40



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 06:29:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kullamannen 3 och 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNEL BROLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 13:03:36



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 06:28:39

