

Org Nr: 769608-4339

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Org.nr: 769608-4339

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren med säte i Stockholm org.nr. 769608-4339 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2002-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kulingen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1949
Skaren 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1949

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseförsäkringsansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	404
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1856
1	lägenheter (hyresrätt)	56
Totalt 42 objekt		2316

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Gnutek	Ordförande	2020-08-20
Kenna Grün	Ledamot	2020-02-26
Daniel Sandström	Ledamot	2020-02-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten (sju styrelsemöten, en ordinarie och en extra stämma).

Firmatecknare har varit: Kenna Grün, Daniel Sandström, Dennis Gnutek.

Suppleanter har varit: Klara Junvik och Eric Lindqvist.

Firman tecknas enligt ovan av var för sig.

Revisorer har varit Joakim Mattsson, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Josefine Carlsson och Tobias Hagberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Extra stämma hölls 20 april 2022

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2022. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har haj höjts med 10 % från kvartal 3.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av tvättstuga.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2028	OVK
2026	Byte värmepanna
2025	Radonmätning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	31	43	37	49	161
Skuldsättning, kr/kvm	4 347	4 299	4 299	4 299	4 299
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	244	237	204	209	212
Driftskostnad, kr/kvm	682	600	578	618	496
Årsavgifter, kr/kvm	660	610	601	585	585
Totala intäkter, kr/kvm	762	676	666	712	701
Nettoomsättning, tkr	1 765	1 541	1 520	1 627	1 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 806	-2 909	-1 994	-321	-65
Soliditet, %	62	64	69	68	68

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 349 000	0	0	16 349 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 850 000	0	0	5 850 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	22 199 000	0	0	22 199 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	769 441	-2 908 734	0	-2 139 293
Årets resultat, kr	-2 908 734	2 908 734	-2 806 410	-2 806 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 139 293	0	-2 806 410	-4 945 703
S:a eget kapital, kr	20 059 707	0	-2 806 410	17 253 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 818 kr samt ianspråktagande skett med 184 818 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	-2 139 293
Årets resultat, kr	-2 806 410
Reservation till underhållsfond, kr	-184 818
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	184 818
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 945 703

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 945 703

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

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 765 246	1 541 223
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 945 503	-3 861 686
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 168	-52 274
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-27 598	-33 512
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-454 722</u>	<u>-431 914</u>
Summa rörelsekostnader		-4 456 990	-4 379 386
Rörelseresultat		-2 691 744	-2 838 163
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	652	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-115 318</u>	<u>-72 400</u>
Summa finansiella poster		-114 666	-70 570
Årets resultat		-2 806 410	-2 908 734

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	27 193 700	26 196 730
Inventarier och maskiner	Not 8	0	1 692
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	1 450 000
		<u>27 193 700</u>	<u>27 648 422</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 193 700</u>	<u>27 648 422</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 788
Övriga fordringar	Not 10	519 608	298 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	141 139	130 863
		<u>660 747</u>	<u>434 783</u>
Kassa och bank	Not 12	517	3 389 506

Summa omsättningstillgångar		<u>661 264</u>	<u>3 824 288</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa tillgångar**27 854 964****31 472 710**

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 199 000	22 199 000
	<u>22 199 000</u>	<u>22 199 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 139 293	769 441
Årets resultat	-2 806 410	-2 908 734
	<u>-4 945 703</u>	<u>-2 139 293</u>
Summa eget kapital	<u>17 253 297</u>	<u>20 059 707</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 10 068 564	9 818 564
Leverantörsskulder	72 326	20 683
Skatteskulder	140 686	139 076
Övriga skulder	Not 15 28 260	28 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>291 832</u>	<u>1 406 631</u>
	<u>10 601 667</u>	<u>11 413 003</u>
Summa skulder	<u>10 601 667</u>	<u>11 413 003</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 854 964</u>	<u>31 472 710</u>

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 806 410	-2 908 734
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	454 722	431 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 351 689</u>	<u>-2 476 820</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 763	-5 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 061 335</u>	<u>1 069 560</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 417 787</u>	<u>-1 412 612</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 015 096
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 015 096</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>250 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-3 167 787	-2 427 708
Likvida medel vid årets början	3 626 325	6 054 033
Likvida medel vid årets slut	458 538	3 626 325

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,13 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning skett med 11 % på anskaffningskostnaden, och de är helt avskrivna nu.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2022 | **ÅRSREDOVISNING****Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 224 192	1 131 524
Hyror	486 773	419 566
Bredband	66 015	59 400
Övriga intäkter	6 266	9 511
Bruttoomsättning	<u>1 783 246</u>	<u>1 620 001</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-18 000	-78 778
	1 765 246	1 541 223
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	215 193	123 287
Reparationer	129 990	56 289
El	75 370	50 289
Uppvärmning	405 197	414 294
Vatten	83 962	76 291
Sophämtning	33 286	30 080
Fastighetsförsäkring	24 269	22 950
Kabel-TV och bredband	80 547	72 796
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 668	70 018
Förvaltningsarvoden	96 565	85 175
Tomträttsavgäld	298 300	272 775
Övriga driftkostnader	8 757	11 289
Planerat underhåll	<u>2 423 399</u>	<u>2 576 154</u>
	3 945 503	3 861 686
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 607	0
Administrationskostnader	1 975	29 022
Extern revision	16 875	14 750
Medlemsavgifter	6 711	8 502
	<u>29 168</u>	<u>52 274</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	21 000	25 500
Sociala avgifter	6 598	8 012
	<u>27 598</u>	<u>33 512</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	249	861
Övriga ränteintäkter	403	969
	<u>652</u>	<u>1 830</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	113 919	71 182
Övriga räntekostnader	1 399	1 218
	<u>115 318</u>	<u>72 400</u>

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 453 272	30 453 272
Årets investeringar	1 450 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 903 272	30 453 272
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-4 256 542	-3 832 512
Årets avskrivningar	-453 030	-424 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 709 572	-4 256 542
Utgående redovisat värde	27 193 700	26 196 730
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 503 000	1 630 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 200 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	703 000	703 000
Summa taxeringsvärde	61 606 000	45 733 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 952	70 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 952	70 952
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-69 260	-61 376
Årets avskrivningar	-1 692	-7 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 952	-69 260
Bokfört värde	0	1 692
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 450 000	434 904
Årets investeringar, Tvättstuga	-1 450 000	1 015 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 450 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	61 587	61 313
Avräkningskonto HSB Stockholm	458 021	236 819
	519 608	298 132
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	141 139	130 863
	141 139	130 863
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	517	3 389 506
	517	3 389 506

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank	2953738370	2,98%	2023-03-28	9 818 564	0	
Swedbank	2954570137	2,98%	2023-03-28	250 000	0	
				10 068 564	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 068 564	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					12 202 450	12 202 450
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld				10 068 564	9 818 564	
				10 068 564	9 818 564	
Not 15 Övriga skulder						
Depositioner				28 049	28 049	
Övriga kortfristiga skulder				211	0	
				28 260	28 049	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader				2 497	8 420	
Förutbetalda hyror och avgifter				151 554	130 837	
Övriga upplupna kostnader				137 781	1 267 374	
				291 832	1 406 631	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Daniel Sandström

Dennis Gnutek

Kenna Grün

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrift.

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren, org.nr. 769608-4339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS GNUTEK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:11:28



DANIEL SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 20:25:33



KENNA GRÜNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:24:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:29:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

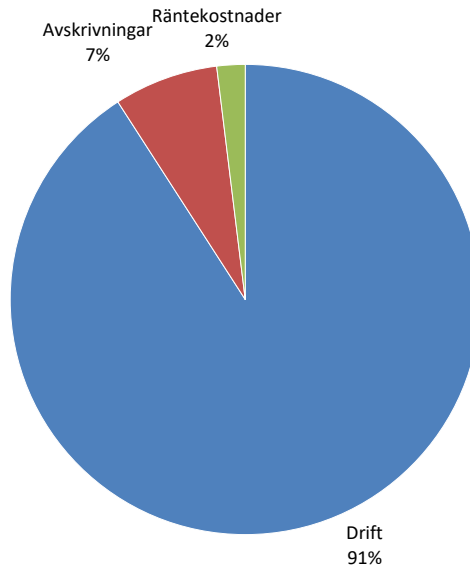
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:30:04

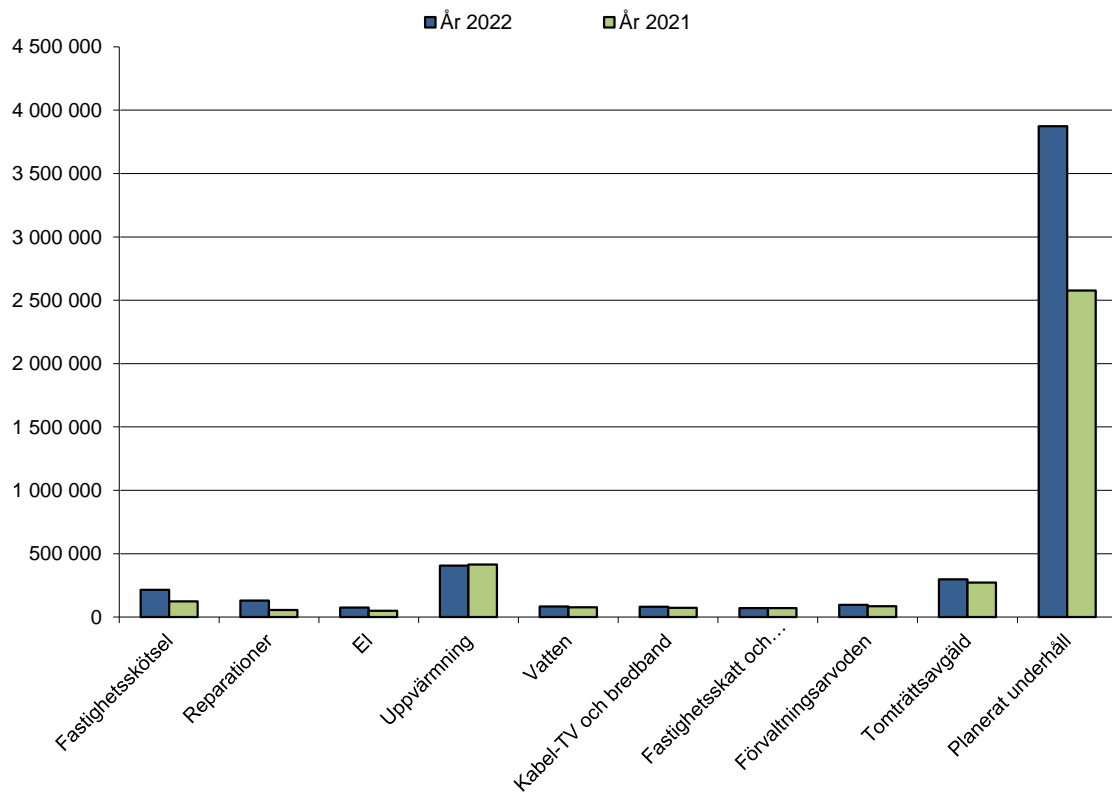


Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.