

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Org.nr: 769608-4339

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kulingen-Skaren i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-06-11 och består av två fastigheter, Kulingen 1 (Båstadvägen 5-7) och Skaren 1 (Båstadvägen 2-6).

Nuvarande tomträttsavtal löper med 10 års perioder fram till 2028-09-30. Nya tilläggsavtal till de ursprungliga tomträttsavtalen är tecknade med Stockholms kommun och ger höjda avgäldsavgifter från 2018-10-01.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	31	1 856
Hyresrätter	1	56
Lokaler	5	372
Parkeringar och garageplatser	4	0

Föreningens fastighet är byggd 1949. Värdeår 1949.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit ökat med 3 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Tvättstuga
- Toalett x 2
- Garage
- Relining
- Cykelrum (initierat efter sjunkande golv)
- Asbestsanering av pannrum

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel
2022	Fönster
2022	Trapphus
2022	Injustering
2022	Tvättstuga

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Kulingen Källare	Åtgärdat fuktskada, samt isolerat musikstudion.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Vid stämman deltog 14 medlemmar varav 13 var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Sandström	Ledamot
Dennis Gnutek	Ledamot Ordförande
Fredrik Ek	Ledamot
Kenna Grün	Ledamot

Under perioden från stämman 2021-05-18 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Daniel Sandström	Ledamot
Dennis Gnutek	Ledamot
Kenna Grün	Ledamot
Eric Lindqvist	Suppleant
Klara Junvik	Suppleant

Ingen är i tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit befintlig styrelse. Tre firmatecknare, tecknar var för sig.

Revisorer

BoRevision Av stämma utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Josefine Carlsson och Tobias Hagberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 45 (44) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	43	37	49	161	266
Skuldsättning, kr/kvm	4 299	4 299	4 299	4 299	4 299
Räntekänslighet, %	9%	9%	9%	9%	9%
Energikostnad, kr/kvm	237	204	209	212	212
Driftskostnad, kr/kvm*	600	578	618	496	529
Årsavgift, kr/kvm	610	601	585	585	571
Totala intäkter, kr/kvm*	676	666	712	701	720

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	1 541	1 520	1 627	1 601	1 644
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 909	-1 994	-321	-65	-591
Soliditet %	64%	69%	68%	68%	69%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		1 541 223
Rörelsekostnader	-	4 379 386
Finansiella poster	-	70 570
Årets resultat		-2 908 734
Planerat underhåll	+	2 576 154
Avskrivningar och utrangeringar	+	431 914
Årets sparande		99 334
Årets sparande per kvm total yta		43

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 349 000	5 850 000	137 199	2 626 580	-1 994 338
Reservering till fond 2021			137 199	-137 199	
Ianspråktagande av fond 2021			-274 398	274 398	
Balanserad i ny räkning				-1 994 338	1 994 338
Årets resultat					-2 908 734
Belopp vid årets slut	16 349 000	5 850 000	0	769 441	-2 908 734

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	632 242
Årets resultat	-2 908 734
Reservering till underhållsfond	-137 199
Ianspråktagande av underhållsfond	274 398
Summa till stämmans förfogande	-2 139 293

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 139 293
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 541 223	1 519 722
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 861 686	-2 856 754
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 274	-95 287
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-33 512	-16 270
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 914	-431 914
Summa rörelsekostnader		<u>-4 379 386</u>	<u>-3 400 225</u>
Rörelseresultat		-2 838 163	-1 880 503
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 830	1 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-72 400	-115 741
Summa finansiella poster		<u>-70 570</u>	<u>-113 835</u>
Årets resultat		-2 908 734	-1 994 338

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	26 196 730	26 620 760
Inventarier och maskiner	Not 8	1 692	9 576
Pågående nyanläggningar	Not 9	<u>1 450 000</u>	<u>434 904</u>
		27 648 422	27 065 240
Summa anläggningstillgångar		<u>27 648 422</u>	<u>27 065 240</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 788	10 610
Övriga fordringar	Not 10	298 132	2 270 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>130 863</u>	<u>118 252</u>
		434 783	2 399 772
Kassa och bank	Not 12	3 389 506	3 846 872
Summa omsättningstillgångar		<u>3 824 288</u>	<u>6 246 644</u>
Summa tillgångar		<u>31 472 710</u>	<u>33 311 883</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	22 199 000	22 199 000
Yttre underhållsfond	0	137 199
	<u>22 199 000</u>	<u>22 336 199</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	769 441	2 626 580
Årets resultat	-2 908 734	-1 994 338
	<u>-2 139 293</u>	<u>632 242</u>
Summa eget kapital	<u>20 059 707</u>	<u>22 968 441</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 9 818 564	9 818 564
Leverantörsskulder	20 683	174 018
Skatteskulder	139 076	136 452
Övriga skulder	Not 15 28 049	28 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 406 631	186 359
	<u>11 413 003</u>	<u>10 343 442</u>
Summa skulder	<u>11 413 003</u>	<u>10 343 442</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>31 472 710</u>	<u>33 311 883</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 908 734	-1 994 338
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	431 914	431 914
Kassaflöde från löpande verksamhet	-2 476 820	-1 562 424
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 353	-169 655
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 069 560	130 135
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 412 612	-1 601 945
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 015 096	-74 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 015 096	-74 875
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	0	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 000 000
Årets kassaflöde	-2 427 708	1 323 180
Likvida medel vid årets början	6 054 033	4 730 852
Likvida medel vid årets slut	3 626 325	6 054 033

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

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 1,4% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 11% på anskaffningskostnaden.

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 förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens stadgar. Anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 131 524	1 115 866
Hyror	419 566	421 071
Bredband	59 400	59 127
Övriga intäkter	9 511	11 839
Bruttoomsättning	<u>1 620 001</u>	<u>1 607 903</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-78 778	-88 181
	1 541 223	1 519 722
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	123 287	186 725
Reparationer	56 289	22 949
El	50 289	29 932
Uppvärmning	414 294	364 863
Vatten	76 291	71 360
Sophämtning	30 080	25 280
Fastighetsförsäkring	22 950	22 475
Kabel-TV och bredband	72 796	67 558
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	70 018	69 058
Förvaltningsarvoden	85 175	89 290
Tomträttsavgäld	272 775	247 200
Övriga driftkostnader	11 289	12 013
Planerat underhåll	<u>2 576 154</u>	<u>1 648 050</u>
	3 861 686	2 856 754
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	645
Administrationskostnader	29 022	11 222
Extern revision	14 750	14 375
Konsultkostnader	0	62 313
Medlemsavgifter	8 502	6 732
	<u>52 274</u>	<u>95 287</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	25 500	12 500
Sociala avgifter	8 012	3 770
	<u>33 512</u>	<u>16 270</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	861	1 426
Övriga ränteintäkter	969	480
	<u>1 830</u>	<u>1 906</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	71 182	113 807
Övriga räntekostnader	1 218	1 934
	<u>72 400</u>	<u>115 741</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 453 272	30 453 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 453 272	30 453 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 832 512	-3 408 482
Årets avskrivningar	-424 030	-424 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 256 542	-3 832 512
Utgående redovisat värde	26 196 730	26 620 760
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 600 000	18 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 630 000	1 630 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	703 000	703 000
Summa taxeringsvärde	45 733 000	45 733 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	70 952	70 952
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 952	70 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-61 376	-53 492
Årets avskrivningar	-7 884	-7 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 260	-61 376
Bokfört värde	1 692	9 576
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	434 904	360 029
Årets investeringar	1 015 096	74 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 450 000	434 904
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	61 313	63 749
Avräkningskonto HSB Stockholm	236 819	2 207 161
	298 132	2 270 910
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	130 863	118 252
	130 863	118 252
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
Swedbank	3 389 506	3 846 872
	3 389 506	3 846 872

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag
Swedbank	2953738370	0,49%	2022-06-22
			Belopp
			9 818 564
			9 818 564
			Nästa års amortering
			0
			0
			9 818 564
			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		9 818 564	9 818 564
		9 818 564	9 818 564
Not 15 Övriga skulder			
Depositioner		28 049	28 049
		28 049	28 049
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader		8 420	4 466
Förutbetalda hyror och avgifter		130 837	102 441
Övriga upplupna kostnader		1 267 374	79 452
		1 406 631	186 359
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.			
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut			
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut			

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Daniel Sandström

.....
Dennis Gnutek

.....
Kenna Grün

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Joakim Mattsson
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulingen-Skaren för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

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 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 Kulingen-Skaren för räkenskapsåret 2021 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 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DENNIS GNUTEK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:23:19



DANIEL SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 23:44:38



KENNA GRÜNN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-19 kl. 17:30:50



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 07:21:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 07:22:42

