



# Årsredovisning 2022



## Bostadsrättsföreningen Kullen I Solna

Org nr 769601-8840

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 juli 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun.

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB.

För föreningens hissar finns serviceavtal med ITK.

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

Elleverantör är Energiförsäljning Sverige AB och för fjärrvärme svarar Norrenergi.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 17 maj 2022 haft följande sammansättning:

|             |                    |             |
|-------------|--------------------|-------------|
| Ledamöter   | Göran Wall         | Ordförande  |
|             | Tommy Olson        | Kassör      |
|             | Mona Lisa Hein     | Sekreterare |
|             | Kristina Ankarberg |             |
|             | Robert Lindberg    |             |
| Suppleanter | Madeleine Hahne    |             |
|             | Susanne Strömgren  |             |
|             | Rolf Svallfors     |             |

Vid ordinarie årsstämma har Snjolaug Arnardottir och Ingegerd Söderqvist avgått som ledamöter.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 13 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

### Valberedning

Tommi Lindkvist  
Henrik Åström  
Birgitta Jönsson

### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Per Andersson

### Avsättning till yttre fond

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

### Ekonomisk plan

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

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften under 2022 uppgår i genomsnitt till 605 kr/kvm boyta per år.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 519 kronor per lägenhet 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har under året utfört underhåll enligt plan samt vidtagit ett antal förbättrande åtgärder. Stigande räntor på det lån som hade förfallodag 30/6 har påverkat våra kostnader. Vi har haft många fel på vissa hissar och kommer under 2023 att utreda om hissarna är i behov av modernisering.

### **Föreningens planerade underhåll**

#### Fastighetens tekniska status

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

Brf Kullen i Solna arbetar enligt en långsiktig underhållsplan (40 år). Följande underhållsåtgärder har utförts under det senaste året:

- Utbyte av röklucka Gustav III:s boulevard 45
- Renovering röklucka Frögatan 6
- Uppgradering av passersystem
- Reparation golv i butikslokalen
- Stamspolning av hela fastigheten och relining av ett avloppsrör
- Förbättring av ventilation från torkskåp i tvättstugorna
- Monterat fällbara stolar vid alla entréer
- Utbyte av grill på gården mot 2 skorstensgrillar
- Målning utemöbler samt bättringsmålning trapphus Gustav III:s boulevard 45
- Installerat elektroniskt bokningssystem till tvättstugorna

En besiktning av tak och förstudie avseende installation av solceller genomfördes i början av året och stämman beslutade att solceller inte skulle installeras.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 177 (178) medlemmar. Under året har 4 (16) medlemmar tillträtt samt 5 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (10) överlåtelser. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 9 974       | 9 882       | 9 372       | 9 772       |
| Resultat efter finansiella poster | 190         | 49          | 1 030       | -282        |
| Avskrivningar                     | -2 251      | -2 251      | -2 210      | -2 250      |
| Resultat exkl avskrivningar       | 2 441       | 2 300       | 3 240       | 1 968       |
| Soliditet (%)                     | 72,11       | 71,58       | 70,98       | 70,61       |
| Skuldränta (%)                    | 1,17        | 1,14        | 1,19        | 1,30        |
| Fastighetslån kr/kvm              | 7 106       | 7 290       | 7 518       | 7 571       |
| Årsavgifter kr/kvm                | 605         | 605         | 605         | 605         |

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

### Förändringar i eget kapital

|                                              | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                   | 189 396 000          | 21 044 000            | 7 960 831                   | -3 125 336             | 48 774            | <b>215 324 269</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat |                      |                       | 483 024                     | -434 250               | -48 774           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                               |                      |                       |                             |                        | 190 040           | <b>190 040</b>     |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>           | <b>189 396 000</b>   | <b>21 044 000</b>     | <b>8 443 855</b>            | <b>-3 559 586</b>      | <b>190 040</b>    | <b>215 514 309</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 559 586        |
| årets vinst      | 190 040           |
|                  | <b>-3 369 546</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 775 000           |
| ianspråktagande ur reparationsfonden | -325 243          |
| i ny räkning överföres               | -3 819 303        |
|                                      | <b>-3 369 546</b> |

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

## Resultaträkning

|                                            | Not<br>1 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                            | 2        | 9 974 186                 | 9 881 635                 |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3        | 5 525                     | 177 318                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |          | <b>9 979 711</b>          | <b>10 058 953</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |          |                           |                           |
| Driftskostnader                            | 4        | -5 862 681                | -6 127 831                |
| Övriga externa kostnader                   | 5        | -585 874                  | -551 134                  |
| Personalkostnader                          | 6        | -132 116                  | -116 659                  |
| Avskrivningar                              |          | -2 250 960                | -2 250 960                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |          | <b>-8 831 631</b>         | <b>-9 046 584</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |          | <b>1 148 080</b>          | <b>1 012 369</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                  |          |                           |                           |
| Ränteintäkter                              |          | 255                       | 2 125                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |          | -958 295                  | -965 720                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |          | <b>-958 041</b>           | <b>-963 595</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |          | <b>190 040</b>            | <b>48 774</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                      |          | <b>190 040</b>            | <b>48 774</b>             |

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

290 062 689

292 313 649

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**290 062 689**

**292 313 649**

**Summa anläggningstillgångar**

**290 062 689**

**292 313 649**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 710

2 365

Övriga fordringar

8

2 837 931

2 425 350

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

286 245

367 710

**Summa kortfristiga fordringar**

**3 125 886**

**2 795 425**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

5 696 754

5 696 754

**Summa kassa och bank**

**5 696 754**

**5 696 754**

**Summa omsättningstillgångar**

**8 822 640**

**8 492 179**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**298 885 329**

**300 805 828**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 210 440 000        | 210 440 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 8 443 855          | 7 960 831          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>218 883 855</b> | <b>218 400 831</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -3 559 586         | -3 125 335         |
| Årets resultat                  | 190 040            | 48 774             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-3 369 546</b>  | <b>-3 076 562</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>215 514 309</b> | <b>215 324 269</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 37 700 000        | 54 550 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>37 700 000</b> | <b>54 550 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 10 | 43 350 000        | 28 600 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 426 615           | 341 048           |
| Skatteskulder                                |    | 531 318           | 517 328           |
| Övriga skulder                               |    | 85 170            | 22 695            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 277 918         | 1 450 487         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>45 671 020</b> | <b>30 931 559</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

298 885 329

300 805 828

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 190 040          | 48 774           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 2 250 960        | 2 250 960        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | 13 990           | 9 102            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>2 454 990</b> | <b>2 308 836</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar                    | 655              | 437              |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -147 302         | 1 111 473        |
| Förändring av leverantörsskulder                | 85 567           | 34 428           |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -110 095         | -148 945         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>2 283 814</b> | <b>3 306 229</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amortering av banklån                            | -2 100 000        | -2 600 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-2 100 000</b> | <b>-2 600 000</b> |

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>183 814</b> | <b>706 229</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 8 121 290        | 7 415 061        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>8 305 105</b> | <b>8 121 290</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Byggnader                               | 120 år    |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 - 15 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                     | 2022             | 2021             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter         | 6 904 344        | 6 904 344        |
| Hyror lokaler       | 1 472 274        | 1 430 820        |
| Hyror bilplatser    | 490 220          | 491 070          |
| Hyror övriga objekt | 24 948           | 24 948           |
| Elavgifter          | 1 082 400        | 1 030 453        |
|                     | <b>9 974 186</b> | <b>9 881 635</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                   | 2022         | 2021           |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Avgift andrahandsupplåtelse       | 4 870        | 0              |
| Försäkringsersättning vattenskada | 0            | 177 167        |
| Betalningspåminnelse              | 480          | 0              |
| Öres- och kronutjämning           | 175          | 151            |
|                                   | <b>5 525</b> | <b>177 318</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                  | 2022             | 2021             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                | 187 363          | 183 696          |
| Trädgårdsskötsel                 | 146 433          | 124 007          |
| Trivselåtgärder                  | 18 851           | 19 868           |
| Städkostnader                    | 206 108          | 226 565          |
| Hyra av entrémattor              | 56 219           | 46 146           |
| Snöröjning/sandning              | 117 454          | 92 416           |
| Systematiskt brandskyddsarbete   | 24 433           | 0                |
| Serviceavtal                     | 28 392           | 27 253           |
| Hisskostnader                    | 37 601           | 37 351           |
| Besiktningsskostnader            | 0                | 123 600          |
| Reparation bostad                | 24 813           | 30 388           |
| Reparation vattenskada           | 46 031           | 413 114          |
| Reparationer                     | 275 661          | 254 335          |
| Hissreparationer                 | 215 811          | 123 590          |
| Trädgård och utemiljö            | 826              | 9 833            |
| Periodiskt underhåll: Tvättstuga | 0                | 1 397            |
| Periodiskt underhåll: Rökluckor  | 53 689           | 41 009           |
| Periodiskt underhåll: Trapphus   | 28 021           | 0                |
| Periodiskt underhåll: Balkonger  | 10 625           | 249 570          |
| Periodiskt underhåll: VA         | 232 909          | 0                |
| Fastighetsel                     | 1 336 868        | 1 219 340        |
| Uppvärmning                      | 1 121 062        | 1 164 061        |
| Vatten och avlopp                | 140 946          | 152 832          |
| Avfallshantering                 | 428 785          | 381 695          |
| Försäkringskostnader             | 255 346          | 378 090          |
| Kabel-tv                         | 196 826          | 192 251          |
| Bredband                         | 117 220          | 117 552          |
| Hyra bilplatser                  | 513 183          | 512 237          |
| Förbrukningsinventarier          | 40 292           | 2 688            |
| Förbrukningsmaterial             | 913              | 2 946            |
|                                  | <b>5 862 681</b> | <b>6 127 830</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 102 380        | 98 380         |
| Fastighetsavgift              | 168 609        | 161 949        |
| Telefoni                      | 17 868         | 15 833         |
| Hemsida                       | 5 675          | 5 796          |
| Porto                         | 10 090         | 9 652          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 45 308         | 29 443         |
| Revisionsarvode               | 32 383         | 30 406         |
| Ekonomisk förvaltning         | 118 835        | 114 482        |
| Bankkostnader                 | 2 496          | 2 200          |
| Konsultarvoden                | 16 735         | 0              |
| Juridisk konsultation         | 0              | 3 800          |
| Underhållsplan                | 12 360         | 11 866         |
| Prognosstyrning               | 44 701         | 49 209         |
| Övriga poster                 | 8 434          | 18 119         |
|                               | <b>585 874</b> | <b>551 135</b> |

## Not 6 Personalkostnader

|                  | 2022           | 2021           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode   | 107 975        | 94 900         |
| Utbildning/kurs  | 0              | 1 928          |
| Sociala avgifter | 24 141         | 19 831         |
|                  | <b>132 116</b> | <b>116 659</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 250 408 106        | 250 408 106        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>250 408 106</b> | <b>250 408 106</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -25 094 457        | -22 843 497        |
| Årets avskrivningar                             | -2 250 960         | -2 250 960         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-27 345 417</b> | <b>-25 094 457</b> |
| Redovisat värde mark                            | 67 000 000         | 67 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>67 000 000</b>  | <b>67 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>290 062 689</b> | <b>292 313 649</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 245 800 000        | 193 400 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 129 438 000        | 120 438 000        |
|                                                 | <b>375 238 000</b> | <b>313 838 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 223 062 690        | 231 755 549        |
| Bokfört värde mark                              | 67 000 000         | 67 000 000         |
|                                                 | <b>290 062 690</b> | <b>298 755 549</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                   | 229 568           | 814               |
| Avräkningskonto förvaltare    | 2 608 351         | 2 424 536         |
| Andra kortfristiga fordringar | 12                | 0                 |
|                               | <b>2 837 931</b>  | <b>2 425 350</b>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkring            | 68 526            | 159 409           |
| Skadedyrsavtal        | 1 791             | 13 369            |
| Hyra bilplatser       | 43 217            | 40 962            |
| Kabel TV              | 50 963            | 48 271            |
| Ekonomisk förvaltning | 33 419            | 32 348            |
| Bredband              | 29 305            | 29 305            |
| Hisservice            | 6 963             | 6 963             |
| Prognosstyrning mm    | 16 192            | 15 908            |
| Snöröjning            | 11 536            | 14 997            |
| Hemsida               | 4 746             | 4 726             |
| Telefoni              | 1 713             | 1 454             |
| Fastighetsskötsel     | 17 310            | 0                 |
| Övriga poster         | 564               | 0                 |
|                       | <b>286 245</b>    | <b>367 712</b>    |

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek          | 0,95           | 2024-06-30                | 16 200 000               | 16 200 000               |
| Stadshypotek          | 0,81           | 2026-06-30                | 21 500 000               | 21 500 000               |
| Stadshypotek          | 3,14           | 2023-03-30                | 26 500 000               | 28 000 000               |
| Stadshypotek          | 1,22           | 2023-03-30                | 16 850 000               | 17 450 000               |
| avgår kortfristig del |                |                           | -43 350 000              | -28 600 000              |
|                       |                |                           | <b>37 700 000</b>        | <b>54 550 000</b>        |

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 42 750 000 kr

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                  | 37 732           | 118 419          |
| Styrelsearvoden                 | 48 100           | 48 100           |
| Sociala avgifter                | 14 911           | 14 911           |
| Revision                        | 30 000           | 30 000           |
| Fastighetsel                    | 209 507          | 162 283          |
| Fjärrvärme                      | 172 911          | 181 986          |
| Avfallskostnader                | 20 867           | 19 682           |
| Snöröjning                      | 19 282           | 9 262            |
| Städning och entrémattor        | 21 739           | 15 680           |
| Reparationer                    | 5 209            | 9 135            |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 681 073          | 841 029          |
| Fastighetsskötsel               | 15 614           | 0                |
| Övriga poster                   | 972              | 0                |
|                                 | <b>1 277 917</b> | <b>1 450 487</b> |

#### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 107 000 000        | 107 000 000        |
|                      | <b>107 000 000</b> | <b>107 000 000</b> |

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under mars 2023 har samtliga ljuskällor i trapphusen bytts ut.

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göran Wall  
Ordförande

Mona Lisa Hein

Tommy Olson

Kristina Ankarberg

Robert Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Kullen\_i\_Solna.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 13:36:36

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  Gustaf Tommy Olson (19471007XXXX) Styrelsemedlem     | 2023-05-15 11:17:30 |
|  Kristina Ankarberg (19590922XXXX) Styrelsemedlem     | 2023-05-15 12:01:40 |
|  GÖRAN VALL (19670319XXXX) Ordförande                 | 2023-05-15 11:56:16 |
|  MONA-LISA HEIN (19500416XXXX) Styrelsemedlem         | 2023-05-15 12:02:45 |
|  PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor       | 2023-05-15 13:36:36 |
|  ROBERT GUNNAR LINDBERG (19721110XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-15 12:49:41 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Kullen\_i\_Solna.pdf (299009 byte)

0BA722CCA75748CA439A2C6D1AEB2AA1960D55FA6633E1BEC4CF1FF1A9231E1CF974332192A619A1B8A2  
E268A2A145C52444907E6E01384F5811E65E6710A7A2

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, org.nr 769601-8840

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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

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

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

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-15 13:37:35

Dokumentet är undertecknat av:



PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2023-05-15 13:37:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (140354 byte)

A5485E9EE59AD1E67FD3C9175F09122B4EF2B2121AB70752B4898403B7DA96C47CAFD01D882BF84D075D  
0E6DE569AA8BCC025C0929A8904B57C74600109D5BDA

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera** support