



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren med säte i Stockholm org.nr. 769608-4339 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
31	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 912
5	lokaler (hyresrätt)	243
1	lägenheter (hyresrätt)	56
4	garageplatser	0
<b>Totalt 41 objekt</b>		<b>2 211</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 7 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dennis Gnutek	Ordförande	2020-08-20
Gunnar Berggren	Ledamot	2023-05-31
Kenna Grün	Ledamot	2020-02-26
Daniel Sandström	Ledamot	2020-02-26
Klara Junvik	Ledamot	2023-05-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren har under 2023 arbetat aktivt för att bevara och förstärka den funktionella estetik och charm som är karakteristisk för vårt område. Vi ser detta som en central del av vårt kulturarv och ett viktigt värde för våra medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening. Revisor har varit: Joakim Mattsson hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 20% per 2023-07-01. Ytterligare avgiftshöjning har beslutats per 2024-04-01 med 10%.

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

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

## Ekonomi:

Totala intäkter för 2023 uppgick till ca 2 017 000 kr, främst från medlemsavgifter, och de totala rörelsekostnaderna var ca 1 916 000 kr. Inga stora underhållsprojekt genomfördes under året och ytterligare lån behövde inte tas. Tack vare avgiftsökningen i mitten på året börjar vår ekonomi att stabiliseras.

## Framtidsutsikter och planer för 2024:

Styrelsen planerar att fortsätta vårt fokus på att bevara funkischarmen på fastigheterna genom framtida renoveringsprojekt och därigenom fastigheternas kulturella och historiska värde. Vi kommer också att arbeta för att ytterligare förbättra föreningens ekonomi.

## Avslutningsord:

Styrelsen vill framföra ett varmt tack till alla våra medlemmar för deras stöd och engagemang under det gångna året. Vi ser fram emot att fortsätta detta viktiga arbete tillsammans under 2024.

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av fönster

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 45.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	87	31	43	37	49
Skuldsättning, kr/kvm	4 677	4 347	4 299	4 299	4 299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 594	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	266	244	237	204	209
Årsavgifter, kr/kvm	784	660	610	601	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	70	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	762	676	666	712
Nettoomsättning, tkr	1 978	1 765	1 541	1 520	1 627
Resultat efter finansiella poster, tkr	-292	-2 806	-2 909	-1 994	-321
Soliditet, %	62	62	64	69	68

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

#### Kommentar till negativt resultat:

Föreningen har under de senaste 5 åren gjort ett negativt resultat. Vårt att ha i beaktning är att ett negativt resultat inte innebär att likvida medel minskar motsvarande resultatet utan att det är differensen mellan intäkter och kostnader. Föreningen redovisar enligt regelverket K2 som kort innebär att byggnaden skrivs av som en komponent, bortsett från ombyggnader som skrivs av för sig, detta genererar höga avskrivningskostnader som påverkar resultatet negativt, men som endast innebär en värdeminskning på föreningens byggnader. Årets resultat för 2023 uppgår före avskrivningar till 160 987 kr positivt.

Föreningens kassaflöde, de likvida medlen i föreningen, är positivt och uppgår för år 2023 till 173 537 kr. Styrelsen ser dock att räntekostnaderna för föreningens lån ökat väsentligt och att vissa driftkostnader även de har ökat under året. För att möta ökade drift- och räntekostnader, samt förbättra föreningens sparande till framtida underhåll som i år uppgår till 90kr/kvm, har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10% från 2024-04-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 349 000	0	0	16 349 000
Upplåtelseavgifter, kr	5 850 000	0	0	5 850 000
Underhållsfond, kr	0	0	152 818	152 818
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>22 199 000</b>	<b>0</b>	<b>152 818</b>	<b>22 351 818</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 139 293	-2 806 410	-152 818	-5 098 521
Årets resultat, kr	-2 806 410	2 806 410	-292 043	-292 043
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 945 703</b>	<b>0</b>	<b>-444 861</b>	<b>-5 390 564</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 253 297</b>	<b>0</b>	<b>-292 043</b>	<b>16 961 254</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 184 818 kr samt ianspråktagande skett med 32 000 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	-292 043
Reservation till underhållsfond, kr	-184 818
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 584 154</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 584 154</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 977 869	1 742 122
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 316	23 124
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 017 185</b>	<b>1 765 246</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 414 656	-3 906 092
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 948	-68 579
Personalkostnader	Not 6	0	-27 598
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-453 030	-454 722
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 915 634</b>	<b>-4 456 990</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>101 551</b>	<b>-2 691 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	305	652
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-393 899	-115 318
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-393 594</b>	<b>-114 666</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-292 043</b>	<b>-2 806 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-292 043</b>	<b>-2 806 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-292 043</b>	<b>-2 806 410</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	26 740 670	27 193 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>26 740 670</b>	<b>27 193 700</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>26 740 670</b>	<b>27 193 700</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 102	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	669 216	519 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	98 264	141 139
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>770 583</b>	<b>660 747</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	529	517
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>529</b>	<b>517</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**27 511 781**      **27 854 964**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 199 000	22 199 000
Fond för yttre underhåll	152 818	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>22 351 818</b>	<b>22 199 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 098 521	-2 139 293
Årets resultat	-292 043	-2 806 410
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-5 390 564</b>	<b>-4 945 703</b>

### Summa Eget kapital

16 961 254

17 253 297

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 068 564	10 068 564
Leverantörsskulder		63 774	72 326
Skatteskulder		143 576	140 686
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	28 078	28 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	246 535	291 803
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 550 527</b>	<b>10 601 667</b>

### Summa Skulder

10 550 527

10 601 667

### Summa Eget kapital och skulder

27 511 781

27 854 964

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 101 551 -2 691 744

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 453 030 454 722

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**453 030 454 722**

Erhållen ränta 305 652

Erlagd ränta -392 678 -121 241

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**162 208 -2 357 612**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 63 690 -4 763

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -52 361 -1 055 412

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**11 329 -1 060 175**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**173 537 -3 417 787**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 250 000

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**0 250 000**

## Årets kassaflöde

**173 537 -3 167 787**

Likvida medel vid årets början **458 538 3 626 325**

Likvida medel vid årets slut **632 075 458 538**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar görs enligt gällande stadgar och motsvarar 0,3% av föreningens taxeringsvärde. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

**Kassaflödesanalys**

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

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	1 410 714	1 224 192
	Hyror bostäder	65 700	65 700
	Hyror lokaler	392 276	357 753
	Hyror garage och parkeringsplatser	52 800	36 800
	Hyror informationsöverföring	67 140	66 015
	Övriga primära intäkter	7 239	9 662
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 995 869</b>	<b>1 760 122</b>
	Hyresbortfall	-18 000	-18 000
	<i>Summa</i>	<b>-18 000</b>	<b>-18 000</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 977 869</b>	<b>1 742 122</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	11 684	0
	Övriga sekundära intäkter	27 632	23 124
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>39 316</b>	<b>23 124</b>
		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-155 530	-163 724
	Snö och halk-bekämpning	-7 555	-46 502
	Reparationer	-44 198	-129 990
	Planerat underhåll	-32 000	-2 423 399
	Försäkringskostnader	-3 743	0
	El	-53 082	-75 370
	Uppvärmning	-445 265	-405 197
	Vatten	-73 576	-83 962
	Sophämtning	-23 958	-33 286
	Fastighetsförsäkring	-26 018	-24 269
	Kabel-TV och bredband	-85 943	-80 547
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-72 908	-70 668
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 380	-70 878
	Tomträttsavgäld	-317 500	-298 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 414 656</b>	<b>-3 906 092</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 051	-3 607
	Administrationskostnader	-6 235	-9 132
	Extern revision	-18 375	-16 875
	Medlemsavgifter	-7 447	-6 711
	Föreningsverksamhet	-261	0
	Övriga förvaltningskostnader	-10 579	-32 254
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-47 948</b>	<b>-68 579</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Styrelsearvoden	0	-21 000
	Sociala avgifter	0	-6 598
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>0</b>	<b>-27 598</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	211	249
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	94	403
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>305</b>	<b>652</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-393 719	-113 919
	Övriga räntekostnader	-180	-1 399
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-393 899</b>	<b>-115 318</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	31 903 272	30 453 272
	Årets investeringar	0	1 450 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 903 272</b>	<b>31 903 272</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 709 572	-4 256 542
	Årets avskrivningar	-453 030	-453 030
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 162 602</b>	<b>-4 709 572</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 740 670</b>	<b>27 193 700</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	23 200 000	23 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 503 000	1 503 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 200 000	36 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	703 000	703 000
	<b>Summa</b>	<b>61 606 000</b>	<b>61 606 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 202 450	12 202 450
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>12 202 450</b>	<b>12 202 450</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	0	70 952
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>70 952</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	0	-69 260
	Årets avskrivningar	0	-1 692
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-70 952</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 450 000
	Omklassificering till byggnad	0	-1 450 000
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	631 546	458 021		
	Övriga fordringar	37 670	61 587		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>669 216</b>	<b>519 608</b>		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 264	141 139		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>98 264</b>	<b>141 139</b>		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	529	517		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>529</b>	<b>517</b>		
Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	4,43%	2024-03-28	250 000	0
	Swedbank	4,43%	2024-03-28	9 818 564	0
				<b>10 068 564</b>	<b>0</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			10 068 564	
	Kortfristig del			10 068 564	
	Beräknad skuld om 5 år uppgår till 10 068 564 kr				
Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner	28 049	28 049		
	Övriga kortfristiga skulder	29	240		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>28 078</b>	<b>28 289</b>		
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	157 771	151 525		
	Upplupna räntekostnader	3 718	2 497		
	Övriga upplupna kostnader	85 046	137 781		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>246 535</b>	<b>291 803</b>		

**Not 18    Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Efter räkenskapsårets kommer den sista hyresrätten i föreningen att inom kort återgå till föreningen, med andra ord upplåtas som bostadsrätt.

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulingen-Skaren för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DENNIS GNUTEK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 10:20:37



**DANIEL SANDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 17:53:54



**GUNNAR BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 07:17:02



**KLARA JUNVIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 12:04:38



**KENNA GRÜNN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 09:06:00



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 11:34:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-14 kl. 11:34:09



# 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.