



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Kullen i Huddinge

 Sparande 375 kr/kvm	 Investeringsbehov 340 kr/kvm	 Skuldsättning 5 031 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 297 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 1 311 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
375 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar för att hålla sparandet på en måttlig nivå. Ett för lågt sparande resulterar i att föreningen blir känslig för kostnadsökningar och inte har råd att göra de investeringar som berörs för att hålla föreningen i gott skick. Ett för högt sparande är ett tecken på att avgifterna är för höga i förhållande till vad som behövs

NYCKELTAL



Investeringsbehov
340 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Styrelsen har tidigare arbetat med två olika underlag när det gäller underhåll (underhållsplanen) samt investeringar (framtidsplan). Numera har underhålls- och framtidsplanen slagits ihop till ett underlag som visar vilka underhåll och investeringar som behöver göras under de kommande 50 åren. För att göra arbetet ännu enklare försöker styrelsen få med alla kommande investeringar i den underhålls- och investeringsplanen, inte bara de 10 största.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 031 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Under de senaste 20 åren har det skett en hel del underhåll och investeringar i föreningen. Styrelsen har arbetat för att så mycket som möjligt skulle kunna betalas med egna medel. Detta har lett till att föreningen lyckats hålla skuldnivån på en normal nivå för en förening med vår storlek.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar för att hålla räntekänsligheten så låg som möjligt. Detta genom att se till att inte samla lånen hos en enda bank utan placera dem hos flera olika banker. Även bindningstiderna går igenom varje gång ett lån ska sättas om så att inte allt för många lån förfaller vid samma tidpunkt.

NYCKELTAL



Energikostnad
297 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Energikostnaden ligger på en normal nivå. I samband med reparationer och underhåll ses energiförbrukningen över och energismartast alternativ väljs. Detta gör att energiförbrukningen kontinuerligt sänks.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Marken som föreningens hus står på ägs av en samfällighetsförening (Vårdaren S:1) där brf Kullen och brf Grantorp är ägare till 50% var.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 311 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften är hög på grund av det omfattande underhållsarbete som skett i föreningen de senaste 20 åren. Arbeten som behövts för att inte föreningen skulle behövs försättas i konkurs. Genom att regelbundet se över tidsplanen och se till att rätt underhåll skett vid rätt tidpunkt har styrelsen dock lyckats hålla årsavgiften på en betydligt lägre nivå än vad som från början såg ut att behövas.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8769 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5	1987-07-01	1975
Vårdaren 6	1987-07-01	1975
Vårdaren 7	1987-07-01	1975

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lokaler (hyresrätt)	660
474	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	27 954
42	lägenheter (upplåtna med hyresrätt)	2 766

Totalt 532 objekt31 380

Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga medlemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Hüge, SSSB, Hemsö Vårddfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Güler Gül	Ordförande	2021-06-17	
Svante Björkander	Ledamot	2016-06-22	
Marie Magnusson	Ledamot	2019-05-19	2024-06-10
Håkan Hjorte	Ledamot	2023-07-03	2024-02-27
Gabriela Holzer	Ledamot	2024-06-10	
Leyla Jakob	Ledamot	2024-08-16	
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Nilüfer Bugurcu	Ledamot	2022-06-17	
Delal Demirel	Ledamot	2022-06-17	
Dennis Ullström	Ledamot	2022-06-17	2024-06-10
Marcus Karlén	Ledamot	2021-06-17	
Lucas Hellbom	Ledamot	2024-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Karlén, Volha Danetskaya, Nilüfer Bugurcu samt Svante Björkander.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Svante Björkander, Güler Gül och Nilüfer Bugurcu.

Revisorer har varit: Ahmed Kotb vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Jonathan Göthlin (sammankallande), Martin Kjellberg, Silva Klive samt Zainab Matar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar varav 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 340 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-05.

Föreningen har upplåtit en lägenhet.



Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 474 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.

Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i
- utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om
- hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetsdelen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyen har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:

Fastighetsel : Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2018).

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2019).

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2019	1 035 957	3 898	77 695
2020	953 872	3 580	87 343
2021	863 201	4 128	80 363
2022	855 360	3 906	72 111
2023	830 548	4 044	74 890
2024	857 412 (-24,8%)	3 456 (-25,5%)	64 466 (-16,9%)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions (2011) och Infometric (från 2012). Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller föreningens miljöarbete.

Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Redogörelse för hur Koden tillämpas

Vid stämman 2015 beslutades att brf Kullen skulle anta HSBs kod för bostadsrättsförening. Koden ska vara ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst förening, där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att föreningen styrs på ett effektivt sätt.

Koden tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Koden kan frångås på enskilda punkter om styrelsen redovisar på föreningsstämman hur man gjort istället och förklarar varför. Följande avvikelser finns:

- Val av styrelseordförande har 2024 skett i samband med det konstituerande mötet.
- Det finns fortfarande en del rutiner som behöver dokumenteras.
- Vid mindre åtgärder som inte krävt upphandlingar har vi inte alltid haft tre offerter att ta ställning till. I dessa fall har en samlad bedömning av ett antal företag gjorts av ansvarig förvaltare/tekniker osv och de har sedan presenterat offerten från det företag som de ansett vara bäst för uppdraget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Det sker för närvarande stora, och snabba, förändringar när det gäller kostnader för framför allt räntor och el. Styrelsen kommer därför att hålla extra kontroll över hur dessa förändras under året för att minimera deras påverkan på avgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under verksamhetsåret 2024 har följande större åtgärder genomförts.

Laddstolpar

Under 2023 installerade vi 6 st laddstolpar, 4 st finns i garaget G9 och 2 st finns i gästgaraget. Stolparna togs i drift under hösten 2024.

Stambyte

I och med att det börjar bli dags för stambyte inom några år, påbörjade styrelsen under 2023 det förarbete som behövs för att kunna genomföra detta omfattande projekt.

- Förstudie för att utreda behovet har genomförts. I samband med detta genomfördes en undersökning av stammarna.
- Projektledning och projektstöd åt föreningen hanteras av HSB Södertörn.
- En extra föreningsstämma för att informera medlemmarna och få stämmans godkännande att formellt starta projektet genomfördes den 4 juni 2024.
- Insamlingen av samtycken har påbörjats. Föreningen arbetar nu för att få in samtliga samtycken innan stambytet kan påbörjas.
- En jurist har kopplats in för att hantera frågor och processer som rör hyresgäster i föreningen.
- Kommunen har godkänt utökning av lån mot pantbrev. Borgensåtagandet som finns idag ligger kvar.

Stambytet beräknas att påbörjas under **Q3 eller Q4 2025**, förutsatt att föreningen får in alla samtycken. När en entreprenör har valts av föreningen, kommer det att ta cirka fem veckor innan arbetet kan inledas. Kostnaden för stambytet beräknas att landa på drygt 200 miljoner kronor. För att kunna finansiera detta kommer föreningen behöva ta upp nya lån. För att bibehålla ett gott sparande och kassaflöde kommer föreningen behöva höja avgifterna till följd av ökade räntekostnader.

I samband med stambytet kommer föreningen även genomföra byte av undercentral samt åtgärda värmekulvertar.

OVK

Under 2023 genomfördes OVK som inte blev godkänd. Under 2024 arbetade föreningen aktivt med att få OVK godkänd, vilket den blev i slutet av året

Sopsamfälligheten

Det har under längre tid varit problem med den sopsugsanläggning som föreningen är ansluten till. Detta har lett till höga

kostnader för föreningen. Under 2024 har därför styrelsen på stämmans uppdrag påbörjat arbetet med att gå ut ur sopsamfälligheten som sköter driften av sopsugsanläggningen.

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

Enligt upprättad underhålls- och investeringsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden följande:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte fläktar som genomgår en renovering
2025	Balkongprojekt
2025	Stambyte, etapp 1 (preliminärt Q3/Q4)
2026	Stambyte, etapp 2 (preliminärt Q3/Q4)
2027	Stambyte, etapp 3 (preliminärt Q3/Q4)
2027	OVK
2028	Stambyte, etapp 4 (preliminärt Q3/Q4)
2028	Injustering värme

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna, framför allt stambytet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 543 och under året har det tillkommit 49 och avgått 41 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 551.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	375	475	459	208	382
Skuldsättning, kr/kvm	5 031	5 337	5 445	5 358	5 441
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 648	5 375	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	297	302	236	234	213
Årsavgifter, kr/kvm	1 311	1 108	1 189	1 175	1 153
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	80	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 348	1 326	1 255	1 239	1 231
Nettoomsättning, tkr	42 208	41 095	38 897	38 412	38 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 566	6 824	7 890	-1 923	4 946
Soliditet, %	35	32	30	26	26

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 215 563	0	32 701	15 248 264
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 362 206	0	1 067 299	22 429 505
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 839 756	0	-1 693 495	12 146 261
S:a bundet eget kapital, kr	50 417 525	0	-593 495	49 824 030
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	26 194 912	6 824 217	1 693 495	34 712 624
Årets resultat, kr	6 824 217	-6 824 217	5 566 489	5 566 489
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	33 019 129	0	7 259 984	40 279 113
S:a eget kapital, kr	83 436 654	0	6 666 489	90 103 143

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 1 693 495 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	33 019 129
Årets resultat, kr	5 566 489
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 693 495
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	40 279 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	40 279 113
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	42 207 757	41 095 448
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 831	1 591 790
Summa Rörelseintäkter		42 296 588	42 687 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 111 769	-26 190 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 053 857	-2 078 461
Personalkostnader	Not 6	-649 998	-535 495
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 515 612	-4 528 093
Summa Rörelsekostnader		-33 331 236	-33 332 912
Rörelseresultat		8 965 352	9 354 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		553 257	327 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 952 121	-2 858 031
Summa Finansiella poster		-3 398 864	-2 530 109
Resultat efter finansiella poster		5 566 489	6 824 217
Resultat före skatt		5 566 489	6 824 217
Årets resultat		5 566 489	6 824 217



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	220 034 751	224 550 363
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 396 805	557 961
Summa Materiella anläggningstillgångar		221 431 556	225 108 324

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600	600
Summa Finansiella anläggningstillgångar		600	600

Summa Anläggningstillgångar

221 432 156 225 108 924

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		685 098	398 349
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	12 140 107	11 339 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 341 018	2 304 672
Summa Kortfristiga fordringar		15 166 223	14 042 335

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 000 000	4 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	14 800 498	14 387 800
Summa Kassa och bank		14 800 498	14 387 800

Summa Omsättningstillgångar

35 966 722 32 430 135

Summa Tillgångar

257 398 877 257 539 059



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	37 677 769	36 577 769
Fond för yttre underhåll	12 146 261	13 839 756
Summa Bundet eget kapital	49 824 030	50 417 525

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	34 712 624	26 194 912
Årets resultat	5 566 489	6 824 217
Summa Fritt eget kapital	40 279 113	33 019 129

Summa Eget kapital	90 103 143	83 436 654
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	119 965 506	42 713 620
Summa Långfristiga skulder		119 965 506	42 713 620

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		37 920 840	122 737 219
Leverantörsskulder		3 678 659	3 148 266
Skatteskulder		71 210	94 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	458 495	453 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 201 025	4 955 425
Summa Kortfristiga skulder		47 330 229	131 388 785

Summa Skulder		167 295 735	174 102 405
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		257 398 877	257 539 059
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 8 965 352 9 354 326

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 515 612 4 528 093

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 515 612 4 528 093

Erhållen ränta

514 678 276 755

Erlagd ränta

-3 783 881 -2 794 814

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

10 211 762 11 364 360

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 574 610 -1 347 560

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 589 583 -485 604

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

1 164 193 -1 833 164

Kassaflöde från den löpande verksamheten

11 375 955 9 531 196

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -838 844 -557 961

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-838 844 -557 961

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 100 000 1 150 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -7 564 493 -3 352 097

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-6 464 493 -2 202 097

Årets kassaflöde

4 072 618 6 771 138

Likvida medel vid årets början

27 750 928 20 979 790

Likvida medel vid årets slut

31 823 546 27 750 928

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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	108 305 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

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

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Från och med 2024 är IMD medräknat i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	34 890 028	34 101 698
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 764 546	1 770 136
	Hyror bostäder	3 592 803	3 471 401
	Hyror lokaler	134 896	167 914
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 356 897	1 206 082
	Hyror förbrukningsbaserad	151 741	165 292
	Hyror övrigt	16 056	18 506
	Övriga primära intäkter	686 910	604 135
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	42 593 877	41 505 164
	Hyresbortfall	-386 120	-409 716
	<i>Summa</i>	-386 120	-409 716
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	42 207 757	41 095 448

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	44 055	609 792
-------------------------	--------	---------

Övriga sekundära intäkter	44 776	981 998
---------------------------	--------	---------

<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	88 831	1 591 790
-------------------------------------	---------------	------------------

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 039 485	-4 112 656
---	------------	------------

Snö och halk-bekämpning	-233 645	-89 066
-------------------------	----------	---------

Reparationer	-1 294 156	-848 847
--------------	------------	----------

Planerat underhåll	-1 693 495	-3 388 457
--------------------	------------	------------

Försäkringsskador	-1 028 372	-1 378 777
-------------------	------------	------------

El	-3 076 089	-3 981 105
----	------------	------------

Uppvärmning	-4 031 422	-3 597 085
-------------	------------	------------

Vatten	-2 219 095	-1 792 350
--------	------------	------------

Sophämtning	-2 544 320	-1 234 908
-------------	------------	------------

Fastighetsförsäkring	-1 409 113	-1 183 671
----------------------	------------	------------

Kabel-TV och bredband	-1 013 156	-1 005 322
-----------------------	------------	------------

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-789 710	-770 399
--------------------------------------	----------	----------

Förvaltningsavtalskostnader	-2 152 050	-2 284 906
-----------------------------	------------	------------

Övriga driftkostnader	-587 661	-523 315
-----------------------	----------	----------

<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 111 769	-26 190 863
------------------------------	--------------------	--------------------

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing	-990 359	-900 292
-----------------------------	----------	----------

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-213 455	-338 448
---------------------------------------	----------	----------

Administrationskostnader	-368 654	-348 295
--------------------------	----------	----------

Extern revision	-38 125	-26 875
-----------------	---------	---------

Konsultkostnader	-105 188	-14 661
------------------	----------	---------

Medlemsavgifter	-265 375	-272 464
-----------------	----------	----------

Föreningsverksamhet	-63 818	-56 718
---------------------	---------	---------

Övriga förvaltningskostnader	-8 883	-120 708
------------------------------	--------	----------

<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-2 053 857	-2 078 461
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-367 245	-307 260
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-129 264	-97 928
	Sociala avgifter	-141 489	-118 307
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-649 998	-535 495
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-4 515 612	-4 528 093
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-4 515 612	-4 528 093
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	298 520 528	298 520 528
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	309 234 183	309 234 183
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-84 683 820	-80 155 727
	Årets avskrivningar	-4 515 612	-4 528 093
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-89 199 432	-84 683 820
	<i>Utgående redovisat värde</i>	220 034 751	224 550 363
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	289 000 000	289 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	782 000	782 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	108 000 000	108 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 416 000	1 416 000
	<i>Summa</i>	399 198 000	399 198 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 381 000	65 381 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	53 849	53 849
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	53 849	53 849
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 849	-53 849
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-53 849	-53 849
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	557 961	0
	Årets investeringar	838 844	557 961
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 396 805	557 961
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	600	600
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 023 047	9 363 128
	Övriga fordringar	1 117 060	1 976 186
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 140 107	11 339 314
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	93 246	54 667
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 247 772	2 250 005
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 341 018	2 304 672
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 000 000	4 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 000 000	4 000 000

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	4 778 522	14 365 823
Bankkonto 6	21 976	21 976
Bankkonto 7	10 000 000	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	14 800 498	14 387 800

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek AB	1,18%	2025-07-30	3 544 342	99 144
Swedbank Hypotek AB	3,37%	2025-01-28	4 725 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,86%	2025-12-22	17 876 706	417 600
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-25	8 575 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,03%	2025-02-28	8 575 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	15 693 345	0
SEB	1,11%	2025-06-28	1 643 542	200 000
SBAB	1,59%	2031-03-13	11 074 022	955 652
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2026-04-24	43 177 642	320 598
Swedbank Hypotek AB	2,78%	2026-09-25	23 001 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	20 000 000	0
			157 886 346	2 472 994

Långfristig del	119 965 506
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 556 250
Lån som ska konverteras inom ett år	36 364 590
Kortfristig del	37 920 840
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 472 994
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 891 976
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	6 295 762
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	29 500	29 500
Momsskuld	120 447	112 822
Inre fond	298 042	299 819
Övriga kortfristiga skulder	10 506	11 627
<i>Summa Övriga skulder</i>	458 495	453 768

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 354 095	3 226 304
	Upplupna räntekostnader	525 168	356 928
	Övriga upplupna kostnader	1 321 762	1 372 194
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	5 201 025	4 955 425

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge, org.nr. 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på sida fyra i förvaltningsberättelsen, under rubriken stambyte, som beskriver förutsättningar för stambytet. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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
Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmed Kotb
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÜLER GÜL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:50:53



AGNIESZKA MIASKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 17:12:01



GABRIELA HOLZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 08:44:04



SVANTE BJÖRKANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:24:06



DELAL DEMIREL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 16:07:53



LUCAS HELLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:57:15



NILÜFER BUGURCU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:13:05



VOLHA DANETSKAYA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:28:40



MARCUS KARLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 16:37:59



LEYLA JAKOB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:17:34



AHMED KOTB

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:00:12



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:19:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AHMED KOTB

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 12:01:12



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:19:03



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.