



# ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Kullsta 4

# 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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kullsta 4 med säte i Huddinge org.nr. 769611-3492 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 bildades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2005-04-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Kullsta 4	1918
<b>Totalt 1 objekt</b>	

I Nynäshamn kommun. Fastigheten NYNÄSHAMN KULLSTA 4 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	584
<b>Totalt 8 objekt</b>		<b>584</b>

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joel Sund	Ordförande	2021-09-29	
Viktor Jonsson	Ordförande	2018-09-17	2021-09-29
Irene Jensen	Ledamot	2021-07-26	
Anne Marie Gustavsson	Ledamot	2020-02-03	
Janne Lyytikäinen	Ledamot	2019-07-09	
Joel Sjögren	Ledamot	2019-10-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är inga. Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Irene Jensen, Joel Sund och Janne Lyytikäinen.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: BoRevision AB.

Valberedning har varit: föreningen har ingen valberedning.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. På stämman deltog 5 st. medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +2% per 2022-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen tog i början av året ett lån om 240 000 för att bekosta bygge av föreningslokal, uteplats samt renovering av staket. Föreningen har även inköpt verktyg som kan användas vid underhåll av fastigheten samt av föreningens medlemmar och inrett ett av förråden till föreningens verktygsbod.

Styrelsen under årets har givit tidigare ordförande Viktor Jonsson i uppdrag att utföra arbeten åt föreningen. Det arbete som skulle utföras var tillbygge av uteplats i trall, förberedelse för utbyte av staket samt föreningens samlingslokal lokaliserad i uthus på gården. Arbetet beräknades ta 3 månader och uppgå till ett arvode om totalt 85 715 kr.

Utifrån beslut 2021 har hyra för extra förråd och parkering börjat debiteras.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Under året 2021 har följande större åtgärder senast genomförts:

Påbörjad bygge av en gemensam uteplats beräknas avslutas under 2022

Påbörjat byggandet av föreningslokal i separat uthus beräknas avslutas under 2022

Påbörjat renovering av staket mot gatan.

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

Genomgång av el och värmesystemet

Undersökning av skorstenskanaler för möjlighet att installera kaminer i lägenheterna.

Dränering runt uthusen

Dränering och renovering av källaringång

Nytt golv eller matta i trapphus.

Utfyllnad av grus gårdsplan.

Uppföra mur vid staket mot Centralgatan gårdssida lekplats,

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 11 st.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	-203	-37	21	-33	327
Skuldsättning, kr/kvm	7 574	7 235	7 073	5 652	5 737
Räntekänslighet, %	9	9	9	7	7
Energikostnad, kr/kvm	270	201	212	216	193
Driftskostnad, kr/kvm	761	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	865	840	754	751	734
Totala intäkter, kr/kvm	911	922	793	751	734
Nettoomsättning, tkr	556	539	477	439	429
Resultat efter finansiella poster, tkr	-309	-271	-111	-87	107
Soliditet, %	22	27	30	36	37

### Sparande:

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

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

### Skuldsättning:

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

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

### Räntekänslighet:

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

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

### Energikostnad:

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

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

### Driftskostnad Nytt nyckeltal 2021

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

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

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 510 140	0	0	2 510 140
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	66 903	0	-51 903	15 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 577 043</b>	<b>0</b>	<b>-51 903</b>	<b>2 525 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-730 275	-271 228	51 903	-949 600
Årets resultat, kr	-271 228	271 228	-308 610	-308 610
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 001 503</b>	<b>0</b>	<b>-256 707</b>	<b>-1 258 210</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 575 540</b>	<b>0</b>	<b>-308 610</b>	<b>1 266 930</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond avseende 2020 gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 903 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-949 600
Årets resultat, kr	-308 610
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 258 210</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	90 463
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 182 747</b>

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

**RESULTATRÄKNING**2021-01-01  
2021-12-312020-01-01  
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	531 995	538 576
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 565	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>555 560</b>	<b>538 576</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-444 596	-407 339
Övriga externa kostnader	Not 5	-21 795	-71 002
Underhåll enligt plan	Not 6	-90 463	-150 330
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-140 806	-13 142
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-99 560	-99 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 219</b>	<b>-741 373</b>

**Rörelseresultat****-241 659**      **-202 797****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		77	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 028	-68 510
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-66 951</b>	<b>-68 431</b>

**Årets resultat****-308 610**      **-271 228**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 602 022	5 701 582
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 602 022	5 701 582
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 602 022</b>	<b>5 701 582</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	5 724
Kundfordringar		0	5 126
Avräkningskonto HSB		167 585	160 690
Övriga kortfristiga fordringar		22 382	1 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	23 254	22 312
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		213 222	195 234
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>213 222</b>	<b>195 234</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 815 244</b>	<b>5 896 816</b>



Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	2 510 140	2 510 140	
Fond för yttre underhåll	15 000	66 903	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 525 140</b>	<b>2 577 043</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-949 600	-730 275	
Årets resultat	-308 610	-271 228	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 258 210</b>	<b>-1 001 503</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 266 930</b>	<b>1 575 540</b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 338 620	3 314 812
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 338 620</b>	<b>3 314 812</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 084 708	910 700
Leverantörsskulder		45 732	32 937
Aktuell skatteskuld	Not 12	1 292	1 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	77 962	61 680
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 209 694</b>	<b>1 006 464</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>4 548 314</b>	<b>4 321 276</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 815 244</b>	<b>5 896 816</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3). Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 69 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras 0,3 % av taxeringsvärdet enligt stadgarna. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kr per bostadsbyggnad år 2021.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

**Inkomstskatt**

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

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	505 008	490 571
	Hysesintäkt garage och bilplatser	400	0
	Hysesintäkt övrigt	1 000	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 139	473
	Övriga fakturerade kostnader	0	12 798
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	23 448	34 734
		<b>531 995</b>	<b>538 576</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Försäkringsersättning	23 565	0
		<b>23 565</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-136 742	-99 723
	El	-111 008	-73 507
	Vatten	-46 658	-43 890
	Renhållning	-12 766	-24 698
	TV, bredband, iptelefoni	-14 997	-14 996
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-24 469	0
	Förvaltningskostnader	-52 348	-52 648
	Försäkringar	-12 903	-13 627
	Fastighetsskatt	-11 672	-11 432
	Övriga driftskostnader	-21 032	-72 818
		<b>-444 596</b>	<b>-407 339</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 931
	Kostnader överlåtelse och panter	-1 673	-2 135
	Föreningsverksamhet	0	-4 422
	Kontorsutrustning och -material	-2 864	-1 461
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-307
	Förbrukningsinventarier	-2 102	-23 542
	Stämma och styrelse	-3 906	-3 974
	Arrende, hyra, leasing	0	-5 938
	Kundförluster m m	0	-18 292
		<b>-21 795</b>	<b>-71 002</b>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll lokaler	-10 254	0
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-124 081
	Underhåll installationer	0	-23 125
	Underhåll mark och utemiljö	-80 208	-3 124
		<b>-90 463</b>	<b>-150 330</b>
<b>Not 7</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-21 427	-10 000
	Övriga arvoden	-85 715	0
	Sociala avgifter	-33 664	-3 142
		<b>-140 806</b>	<b>-13 142</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-99 560	-99 560
		<b>-99 560</b>	<b>-99 560</b>

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>						
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 801 793	5 801 793			
	Ingående anskaffningsvärde mark	880 812	880 812			
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 682 605</b>	<b>6 682 605</b>			
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>						
	Ingående avskrivningar byggnader	-981 023	-881 464			
	Årets avskrivningar byggnader	-99 560	-99 560			
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 080 583</b>	<b>-981 023</b>			
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 602 022</b>	<b>5 701 582</b>			
	Bokförda värden byggnader	4 721 210	4 820 770			
	Bokförda värden mark	880 812	880 812			
	<b>Fastighetsbeteckning:</b>	Kullsta 4				
	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
	Bostäder hyreshus	1929	3 608 000	1 460 000	5 068 000	5 068 000
			<b>3 608 000</b>	<b>1 460 000</b>	<b>5 068 000</b>	<b>5 068 000</b>

**Not 10 Företbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Övriga företbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 254	22 312
	<b>23 254</b>	<b>22 312</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,62%	2022-09-01	435 500	9 000
Stadshypotek AB	1,70%	2023-06-01	318 250	6 700
Stadshypotek AB	1,55%	2024-09-01	435 500	9 000
Stadshypotek AB	1,53%	2022-12-01	644 032	6 996
Stadshypotek AB	1,59%	2023-03-30	421 510	7 140
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	360 020	0
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	150 000	0
Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-30	247 500	5 000
Stadshypotek AB	1,28%	2024-04-30	438 528	4 848
Stadshypotek AB	1,15%	2022-06-30	422 488	6 000
Stadshypotek AB	1,59%	2022-01-30	550 000	0
			<b>4 423 328</b>	<b>54 684</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 338 620**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 218 736

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 149 908

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning	4 460 000	4 258 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 460 000</b>	<b>4 258 000</b>

<b>Not 12 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	1 292	1 147
	<u>1 292</u>	<u>1 147</u>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 958	7 960
Upplupna räntekostnader	4 997	4 818
Upplupen revision	12 000	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	38 007	36 902
	<u>77 962</u>	<u>61 680</u>

#### **Not 14 Eventualförpliktelser**

Inga

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Anne Marie Gustavsson

Irene Jensen

Janne Lyytikäinen

Joel Sjögren

Joel Sund

Min revisionsberättelse har angivits

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullsta 4, org.nr. 769611-3492

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullsta 4 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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 Kullsta 4 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Anmärkning

Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott och har ett negativt "Sparande", vilket är avvikelser från föreningens stadgar. Enligt stadgarna ska föreningens kostnader finansieras med årsavgifter.

Stockholm

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Kullsta 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOEL SUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-01 kl. 11:02:12



**JANNE LYTTIKÄINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 06:21:38



**IRENE JENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 13:10:47



**JOEL SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 14:03:23



**ANNE MARIE GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-03 kl. 13:21:06



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 14:36:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Kullsta 4 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-06 kl. 14:37:30

