

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna**

769601-8840

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 juli 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun.

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

#### Lägenhetsfördelning:

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

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB.

För föreningens hissar finns serviceavtal med ITK.

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

Elleverantör är Nordic Green Energy AB.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Wall Tommy Olson Mona Lisa Hein Snjolaug Arnardottir Ingegerd Söderqvist	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleanter	Madeleine Hahne Susanne Strömgren Rolf Svallfors	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 (13) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

### Valberedning

Tommi Lindkvist  
Henrik Åström  
Daniel Lantz

### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Per Andersson

### Avsättning till yttre fond

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

### Ekonomisk plan

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

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften under 2020 uppgår i genomsnitt till 605 kr/kvm boyta per år.

### Fastighetens taxeringsavgifter

Taxeringsvärde är 313 838 tkr, varav byggnadsvärde 193 400 tkr och markvärde 120 438 tkr. Värdeåret är 2004.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 429 kronor per lägenhet 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 12.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året har präglats av den pågående pandemin och vi har i största mån undvikta aktiviteter som har inneburit personliga möten. Stämman flyttades fram till juni och genomfördes som en kombination av fysisk stämma och poströstning. Underhåll av träpaneler på balkonger har flyttats fram till 2021. Utöver arbete enligt underhållsplan har innergården snyggats upp med borttagning av ett antal träd och beskärning av resterande.

Vi har investerat i och installerat vajersystem och takstegar för ökad säkerhet vid takarbeten.

### **Föreningens planerade underhåll**

#### Fastighetens tekniska status

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

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

- Byte av mangel i en tvättstuga
- Renovering av fläktar
- Målning bord och bänkar på gården
- Reparation och målning av plank och fläkthus på gården
- Bättringsmålning förstugor entréplan
- Byte dörrhandtag på entrédörrar på gatusidan

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 178 (175) medlemmar. Under året har 20 (9) medlemmar tillträtt samt 17 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (5) överlåtelser.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	9 372	9 772	9 814	9 808
Resultat efter finansiella poster	1 030	-282	677	441
Avskrivningar	-2 210	-2 250	-2 235	-2 215
Resultat exkl avskrivningar	3 240	1 968	2 912	2 656
Soliditet (%)	70,98	70,61	70,43	70,14
Skuldränta (%)	1,19	1,30	1,41	1,62
Fastighetslån kr/kvm	7 518	7 571	7 710	7 763
Årsavgifter kr/kvm	605	605	605	605

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 396 000	21 044 000	6 090 831	-2 002 523	-282 496	<b>214 245 812</b>
Disposition av föregående års resultat			935 000	-1 217 496	282 496	<b>0</b>
Årets resultat					1 029 683	<b>1 029 683</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>189 396 000</b>	<b>21 044 000</b>	<b>7 025 831</b>	<b>-3 220 019</b>	<b>1 029 683</b>	<b>215 275 495</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 220 019
årets vinst	1 029 683
	<b>-2 190 336</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	935 000
i ny räkning överföres	-3 125 336
	<b>-2 190 336</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 372 238	9 771 871
Övriga rörelseintäkter	3	613 031	945 118
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 985 269</b>	<b>10 716 989</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 095 125	-6 911 925
Övriga externa kostnader	5	-524 988	-562 598
Personalkostnader	6	-115 923	-118 176
Avskrivningar		-2 210 157	-2 250 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 946 193</b>	<b>-9 842 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 039 075</b>	<b>874 008</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		12 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 021 492	-1 156 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 009 392</b>	<b>-1 156 504</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 029 683</b>	<b>-282 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 029 683</b>	<b>-282 496</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	294 564 609	296 510 826
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	4 874
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>294 564 609</b>	<b>296 515 700</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	229 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>229 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>294 564 609</b>	<b>296 745 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 802	45 768
Övriga fordringar	10	3 543 175	3 359 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	453 841	453 606
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 999 818</b>	<b>3 858 710</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 743 100	2 801 100
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 743 100</b>	<b>2 801 100</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 742 918</b>	<b>6 659 810</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>303 307 527</b>	<b>303 405 410</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 440 000	210 440 000
Fond för yttre underhåll		7 025 831	6 090 831
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>217 465 831</b>	<b>216 530 831</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 220 019	-2 002 523
Årets resultat		1 029 683	-282 496
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 190 335</b>	<b>-2 285 019</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>215 275 496</b>	<b>214 245 812</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	61 650 000	85 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 650 000</b>	<b>85 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	24 100 000	600 000
Leverantörsskulder		306 620	534 334
Skatteskulder		508 226	490 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 467 186	1 784 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 382 032</b>	<b>3 409 598</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>303 307 527</b>	<b>303 405 410</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 029 683	-282 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 210 157	2 250 282
Förändring skatteskuld/fordran		17 292	13 962
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 257 132</b>	<b>1 981 748</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		42 966	-23 368
Förändring av kortfristiga fordringar		-694 405	-167 569
Förändring av leverantörsskulder		-227 714	109 666
Förändring av kortfristiga skulder		-162 202	560 506
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 215 777</b>	<b>2 460 984</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-259 066	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		229 900	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-29 166</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av banklån		-600 000	-1 600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-600 000</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 586 611</b>	<b>860 984</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 828 450	4 967 466
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>7 415 061</b>	<b>5 828 450</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	6 328 982	6 903 424
Hyror lokaler	1 427 148	1 406 112
Hyror bilplatser	502 320	485 997
Hyror övriga objekt	24 948	24 948
Elavgifter	1 088 840	951 390
	<b>9 372 238</b>	<b>9 771 871</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	1 873	6 252
Försäkringsersättning vattenskada	0	938 853
Rättad moms 2014-2019, återbetald 2021	610 947	0
Öres- och kronutjämning	211	13
	<b>613 031</b>	<b>945 118</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	196 575	188 228
Trädgårdsskötsel	181 458	124 403
Trivselåtgärder	22 918	2 798
Städkostnader	197 493	224 095
Hyra av entrémattor	44 507	30 254
Snöröjning/sandning	29 155	107 204
Serviceavtal	26 834	26 126
Hisskostnader	36 788	37 361
Reparation bostad	1 680	160 553
Reparation vattenskada	7 392	1 014 571
Reparationer	231 015	239 891
Hissreparationer	80 493	58 615
Trädgård och utemiljö	1 728	0
Periodiskt underhåll: Tvättstuga	32 988	0
Periodiskt underhåll: Utemiljö	167 264	0
Periodiskt underhåll värme	0	507 570
OVK-besiktning	6 700	0
Fastighetsel	1 199 162	1 518 095
Uppvärmning	1 007 721	1 053 081
Vatten och avlopp	137 974	141 631
Avfallshantering	329 927	267 669
Försäkringskostnader	318 590	240 272
Kabel-tv	191 490	190 191
Bredband	118 548	118 548
Hyra bilplatser	520 298	515 287
Förbrukningsinventarier	1 775	131 734
Förbrukningsmaterial	4 653	13 748
	<b>5 095 126</b>	<b>6 911 925</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	98 380	98 380
Fastighetsavgift	158 619	152 847
Telefoni	14 155	15 746
Hemsida	5 524	5 723
Porto	9 203	7 875
Föreningsgemensamma kostnader	10 513	17 059
Revisionsarvode	31 642	32 012
Ekonomisk förvaltning	122 258	105 097
Bankkostnader	2 000	1 500
Underhållsplan	11 742	11 495
Prognosstyrning	42 164	91 168
Övriga poster	18 788	23 696
	<b>524 988</b>	<b>562 598</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	93 825	92 050
Utbildning/kurs	2 472	5 472
Sociala avgifter	19 626	20 654
	<b>115 923</b>	<b>118 176</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 149 040	250 149 040
Installation vadersystem tak	259 066	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 408 106</b>	<b>250 149 040</b>
Ingående avskrivningar	-20 638 214	-18 393 391
Årets avskrivningar	-2 205 283	-2 244 823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 843 497</b>	<b>-20 638 214</b>
Redovisat värde mark	67 000 000	67 000 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 564 609</b>	<b>296 510 826</b>
Taxeringsvärden byggnader	193 400 000	193 400 000
Taxeringsvärden mark	120 438 000	120 438 000
	<b>313 838 000</b>	<b>313 838 000</b>
Bokfört värde byggnader	231 755 549	231 755 549
Bokfört värde mark	67 000 000	67 000 000
	<b>298 755 549</b>	<b>298 755 549</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 530	347 530
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>347 530</b>	<b>347 530</b>
Ingående avskrivningar	-342 656	-337 197
Årets avskrivningar	-4 874	-5 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-347 530</b>	<b>-342 656</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 874</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB	0	229 900
	<b>0</b>	<b>229 900</b>

Aktierna sålda i december för 242 000 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	212 312	251 204
Avräkningskonto förvaltare	2 671 961	3 027 350
Momsfordran	658 902	80 782
	<b>3 543 175</b>	<b>3 359 336</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	154 918	101 705
Skadedjursavtal	12 855	12 856
Hyra bilplatser	130 872	127 251
Kabel TV	48 061	47 706
Ekonomisk förvaltning	31 020	30 109
Bredband	29 637	29 637
Hisservice	6 963	6 649
Prognosstyrning mm	15 908	15 907
Snöröjning	17 304	14 420
Hemsida	4 850	4 715
Försäkringsersättning	0	62 651
Telefoni	1 454	0
	<b>453 842</b>	<b>453 606</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2024-06-30	16 200 000	16 200 000
Stadshypotek	1,15	2021-06-30	23 500 000	23 500 000
Stadshypotek	1,33	2022-06-30	28 000 000	28 000 000
Stadshypotek	1,22	2023-03-30	18 050 000	18 650 000
			<b>85 750 000</b>	<b>86 350 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			24 100 000	600 000
--------------------------------------	--	--	------------	---------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 500 000 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	139 241	139 241
Styrelsearvoden	48 100	48 100
Sociala avgifter	14 911	14 911
Revision	30 000	30 000
Fastighetsel	118 974	144 800
Fjärrvärme	131 613	139 885
Avfallskostnader	17 752	10 550
Snöröjning	5 254	14 029
Städning och entrémattor	19 247	15 082
Reparationer	48 054	16 426
Planerat underhåll	0	396 175
Avgiftsfri månad december, verkställd januari	575 362	0
Förutbetalda avgifter och hyror	317 946	815 131
Övriga poster	732	0
	<b>1 467 186</b>	<b>1 784 330</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	<b>107 000 000</b>	<b>107 000 000</b>

Solna den dag som framgår av vår digitala signatur.

Göran Wall  
Ordförande

Mona Lisa Hein

Tommy Olson

Snjolaug Arnardottir

Ingegerd Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Kullen\_i\_Solna.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-11 11:25:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Ingegerd Söderqvist (19441216XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 09:37:14
 Gustaf Tommy Olson (19471007XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 09:16:35
 Snjolaug Arnardottir (19631222XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 13:55:54
 GÖRAN VALL (19670319XXXX) Ordförande	2021-05-07 09:25:31
 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor	2021-05-11 11:25:20
 MONA-LISA HEIN (19500416XXXX) Styrelsemedlem	2021-05-07 11:59:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Kullen\_i\_Solna.pdf (206880 byte)

6784206DBE8C24D4553A6481833DAAFCC3182F3081F0FFE815FE0964A9DBF47CDDDB0373483CA5E48AEB5  
E92406F8A6721772E4F4A4B67D77D11E1072E9D052A4

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

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

 summersa support

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Stockholm den 11 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-05-11 11:32:45

Dokumentet är undertecknat av:

---

 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2021-05-11 11:32:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (474430 byte)

9C67D40F9C56C2F5B8A26FCCA93B8F13925C885B7D0447C6133590D7C1A931DACAC29D4A36D488946437  
AED2BD24294CBF527C78F741C8A1A292AE1856E0CFDE

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

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

