



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-4430 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 registrerades 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kinnekulle 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-10-01	1937

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	936
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>936</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leo Wessman	Ordförande	2017-11-21	
Hans Larsson	Ledamot	2023-01-18	2023-02-10
Håkan Wiman	Ledamot	2023-10-09	
Rikard Björk	Ledamot	2015-12-09	2023-10-09
Erik Juhlin	Ledamot	2022-12-20	
Hanna Wallén	Ledamot	2023-10-09	
Åsa Björndahl	Ledamot	2020-10-06	2023-10-09
Sofie Pettersson	Ledamot	2022-06-30	
Andreas Gerdin	Suppleant	2023-10-09	
John Englesson	Suppleant	2023-10-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leo Wessman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rikard Björk, Leo Wessman, Åsa Björndahl och Sofie Pettersson.

Revisorer har varit: Nils Hjalmarsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Stämman beslutade att det delegeras till nuvarande valberedning att efterforska och utse nästa års valberedning.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 6 st. röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5 % from april 2023.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-10-18.

Under året har ytterligare balkongbesiktning gjord för att försöka konstatera livslängd och framtida åtgärd. Bedömningen är att balkongerna kommer att behöva renoveras så snart som möjligt för att minska risk för större skador. Styrelsen tagit fram offertunderlag och rådfrågat med flera entreprenörer för att jobba fram ett beslutsunderlag för kommande balkongrenovering. Då balkongerna är av karaktär (stålramsbalkonger) så kommer det bli en omfattande renovering av samtliga balkonger för att garantera ny teknisk livslängd. Samråd med banken kommer göras under q1 2024 och därefter uppdatera offerter innan beslut kan tas för kommande balkongrenovering.

Utifrån budgetprognos 2024 så fortsätter många kostnader att öka som tillsammans med kommande balkongrenovering och framtida omförhandling av tomträtsavgäld gör att styrelsen i samråd med HSB beslutat att höja avgifterna med 20% från 1 april 2024. Detta för att täcka ökade kostnader enligt prognoserna vi har idag, vi hoppas såklart att ränteläget förbättras under året då större delen av de ökade kostnaderna är just räntekostnader.

Styrelsen kommer att följa utvecklingen framöver och fortsätta arbetet med att förvalta fastigheten.

Årtal	Ändamål
1983	Fasadrenovering
2007	Tvättstuga
2011	Tak
2012	Ny sopstation
2013	Byte av trasiga takpannor samt avloppssavluftningar på vindar
2014	Stampsplning , radonmätning
2015	Ommålning av fönster utvändigt
2017	Stambyte samt renovering av samtliga badrum
2018	Besiktning av balkonger
2019	Renovering av värmesystem, nya radiatorventiler i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen, en "avgasare" har installerats för att förbättra värmegenomföring och längre livslängd på värmesystem.
2020	Under året har vi valt att byta ut dörrar med bättre säkerhet på fastighetens baksida och i samband med detta även passat på att byta ut alla lås till gemensamma och övriga utrymmen.
2021	Upprättande av ny energideklaration samt OVK, styrelsen har beslutat att åtgärda eventuella åtgärder från OVK:n för att säkerställa att fastighetens ventilation fungerar som den ska.
2022	Takrenovering, Uppdatering och installering av fastighetens brandskydd
2023	Utökat med obligatorisk sortering för matavfall

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

- Utföra åtgärder efter OVK
- Renovering av balkonger
- Byte av entréportar
- Besiktning av fasad

Dessa åtgärder prioriteras och planeras utifrån föreningens ekonomi och fastighetens behov

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	107	294	426	519	384
Skuldsättning, kr/kvm	8 528	8 528	8 528	8 549	8 576
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 528	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	333	341	310	257	308
Årsavgifter, kr/kvm	1 228	1 184	1 184	1 184	1 184
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 236	1 194	1 210	1 192	1 193
Nettoomsättning, tkr	1 150	1 117	1 132	1 115	1 116
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-1 173	347	279	53
Soliditet, %	-127	-126	-71	-84	-95

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

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

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

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

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

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

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

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror dels på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, men främst pga fortsatt ökade räntekostnader på föreningens lån samt ökade kostnader för drift och underhåll.

Vi har idag ett positivt kassaflöde med för att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 20% från 1 april 2024. Föreningens sparande uppgår till 107 kr/kvm och kommer enligt budget för 2024 uppgå till 216 kr/kvm.

## 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	1 089 993	0	0	1 089 993
Underhållsfond, kr	0	0	371 970	371 970
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 089 993</b>	<b>0</b>	<b>371 970</b>	<b>1 461 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 498 799	-1 173 414	-371 970	-6 044 182
Årets resultat, kr	-1 173 414	1 173 414	-32 438	-32 438
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 672 213</b>	<b>0</b>	<b>-404 408</b>	<b>-6 076 620</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>-4 582 220</b>	<b>0</b>	<b>-32 438</b>	<b>-4 614 657</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 459 000.- samt ianspråktagande skett med 87 030.-

## 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	-5 672 213
Årets resultat, kr	-32 438
Reservation till underhållsfond, kr	-459 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 030
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 076 621</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 076 621</b>
------------------------------------	-------------------

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 150 202	1 116 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 157	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 157 359</b>	<b>1 116 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-697 755	-2 034 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 162	-46 135
Personalkostnader	Not 6	-68 996	-63 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-45 783	-39 944
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-854 696</b>	<b>-2 184 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 663</b>	<b>-1 067 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	352	859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-335 454	-106 408
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-335 102</b>	<b>-105 549</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 438</b>	<b>-1 173 414</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 438</b>	<b>-1 173 414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 438</b>	<b>-1 173 414</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 2 945 723 2 991 506

*Summa Materiella anläggningstillgångar***2 945 723 2 991 506**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

### Summa Anläggningstillgångar

**2 946 223 2 992 006**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

69 69

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 609 771 561 546

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 51 559 62 603

*Summa Kortfristiga fordringar***661 399 624 218**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

16 668 16 668

*Summa Kassa och bank***16 668 16 668**

### Summa Omsättningstillgångar

**678 067 640 886**

### Summa Tillgångar

**3 624 290 3 632 892**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 089 993	1 089 993
Fond för yttre underhåll	371 970	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 461 963</b>	<b>1 089 993</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 044 182	-4 498 799
Årets resultat	-32 438	-1 173 414
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 076 621</b>	<b>-5 672 212</b>

### Summa Eget kapital

**-4 614 658**      **-4 582 219**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 982 463	7 982 463
Leverantörsskulder		68 776	50 644
Skatteskulder		3 282	3 780
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	17 692	17 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 735	160 532
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>8 238 948</b>	<b>8 215 111</b>

### Summa Skulder

**8 238 948**      **8 215 111**

### Summa Eget kapital och skulder

**3 624 290**      **3 632 892**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 302 663 -1 067 865

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 45 783 39 944

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **45 783 39 944**

Erhållen ränta 352 859

Erlagd ränta -334 533 -105 991

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**14 266 -1 133 053**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 11 336 -22 951

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 22 916 37 732

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **34 252 14 781**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**48 518 -1 118 272**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0**

## Årets kassaflöde

**48 518 -1 118 272**

Likvida medel vid årets början **577 290 1 695 561**

Likvida medel vid årets slut **625 807 577 290**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

**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.

**Beskattning**

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

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

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 149 678	1 108 224
	Övriga primära intäkter	524	8 653
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 150 202</b>	<b>1 116 877</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 150 202</b>	<b>1 116 877</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	7 157	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>7 157</b>	<b>0</b>

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-31 995	-30 312
	Reparationer	-16 093	-40 664
	Planerat underhåll	-87 030	-1 408 518
	EI	-42 410	-60 805
	Uppvärmning	-236 809	-234 355
	Vatten	-32 713	-24 265
	Sophämtning	-33 654	-36 370
	Fastighetsförsäkring	-23 025	-20 308
	Kabel-TV och bredband	-36 801	-30 228
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-38 136	-36 456
	Förvaltningsavtalskostnader	-44 189	-37 612
	Tomträttsavgäld	-74 900	-74 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-697 755</b>	<b>-2 034 793</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 906	-16 172
	Extern revision	-12 125	-10 500
	Medlemsavgifter	-10 640	-10 640
	Föreningsverksamhet	-6 250	0
	Övriga förvaltningskostnader	-8 241	-8 823
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-42 162</b>	<b>-46 135</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-52 500	-48 600
	Sociala avgifter	-16 496	-15 270
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-68 996</b>	<b>-63 870</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	287	815
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	65	44
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>352</b>	<b>859</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-334 914	-105 738
	Övriga räntekostnader	-540	-670
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-335 454</b>	<b>-106 408</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 260 694	5 260 694
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>5 260 694</b>	<b>5 260 694</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 269 188	-2 229 244
	Årets avskrivningar	-45 783	-39 944
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-2 314 971</b>	<b>-2 269 188</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>2 945 723</b>	<b>2 991 506</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>26 600 000</b>	<b>26 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 430 030	8 430 030
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>8 430 030</b>	<b>8 430 030</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	609 139	560 622
	Övriga fordringar	632	924
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>609 771</b>	<b>561 546</b>

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 559	62 603
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>51 559</b>	<b>62 603</b>

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,68%	2024-03-28	2 660 821	0
Swedbank	4,68%	2024-03-28	2 660 821	0
Swedbank	4,68%	2024-03-28	2 660 821	0
			<b>7 982 463</b>	<b>0</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 982 463
Kortfristig del	7 982 463

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Inre fond	10 645	10 645
Övriga kortfristiga skulder	7 047	7 047
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>17 692</b>	<b>17 692</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	93 634	88 518
Upplupna räntekostnader	3 111	2 190
Övriga upplupna kostnader	69 990	69 824
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>166 735</b>	<b>160 532</b>

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 Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm, org.nr. 716417-4430

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisoremas 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 BoRevision 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.

### 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.

### 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 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.

### 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 Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nils Hjalmarsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEO WESSMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:33:39



**SOFIE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:09:27



**HANNA WALLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 14:14:15



**HÅKAN WIMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:52:26



**ERIK JUHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:50:48



**NILS HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 09:14:22



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:37:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kinnekulle nr 162 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NILS HJALMARSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 09:16:15



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 07:37:01

