

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kulten
Org nr: 778000-7055



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Bostadsrättsföreningen Kulten

Tid: Tisdagen den 27 maj 2025 klockan 18:30

Lokal: Föreningslokalen, Knotavägen 43

1. Val av ordförande.
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
3. Godkännande av röstlängd.
4. Fastställande av dagordning.
5. Val av en (1) person som jämte stämмоordföranden justerar protokollet samt val av rösträknare.
6. Fråga om kallelse behörigen skett.
7. Styrelsens årsredovisning.
8. Revisorernas berättelse.
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
12. Fråga om arvode för styrelseledamöterna och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
14. Val av revisor/er och suppleant.
15. Val av valberedning.
16. Övriga i kallelsen anmälda ärenden.
Av styrelsen hänskjuten fråga:
Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
Motion 1 gällande laddmöjligheter.
Motion 2 gällande brandceller i garage, förråd och balkonger mm.
17. Öppen frågestund.
18. Stämman förklaras avslutad.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

Motion 1

Risken för bränder i våra bostäder har ökat markant de senaste åren. Det beror främst på att vi har allt fler prylar som måste laddas.

Det här kan naturligtvis inte förbjudas. Men det gäller att ladda på rätt sätt.

Varken mobiltelefoner eller andra hjälpmedel får inte laddas under natten när vi sover.

Inte heller får laddaren vara ansluten till vägguttaget när den inte är i bruk.

All typ av laddning skall ske under uppsikt. Detta på grund av att både batterier och laddare kan explodera och börja brinna.

En typ av laddning måste dock förbjudas. Och det gäller större batterier till sparkcyklar och vanliga cyklar.

En mängd stora bränder har förorsakats av att dessa stora batterier exploderat och startat stora bränder. Hela hus har brunnit ner.

Svar på Motion 1:

Styrelsen bifaller motionen. Styrelsen håller för närvarande på att undersöka möjligheterna till att installera laddplatser och återkommer med mer information när arbetet har kommit längre.

Motion 2

En annan säkerhets risk finns i våra garage. Jag tänker på dessa extra väggar som en del bilägare sätter upp.

Kan inte extra väggarna försvåra bekämpningen av en eventuell brand?

Det kan ju också bli svårare att få ut en bil när en hemmagjord vägg begränsar utrymmet.

Svar på Motion 2:

Styrelsen bifaller motionen. Brandskyddsföreningen har bjudits in och kommer att informera om brandsäkerhet i anslutning till årsmötet.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kulturn får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 22% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 146 % till 79 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 088 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 706 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bjurhovda 8 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969 och ombyggda under åren 1993-94. Fastighetens adress är Knotavägen 31-59 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	37
3 rum och kök	4
4 rum och kök	74

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	43
Antal p-platser	42

π

Total tomtarea 19 177 m²

Total bostadsarea 10 245 m²

Årets taxeringsvärde 104 127 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 127 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning och drift	Riksbyggen
Fastighetsservice	Westra Aros Fastighetstjänst AB
Hisservice	Kone AB
Bredbandsanslutning	Tele 2
Kabel-TV	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 224 tkr och planerat underhåll för 765 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är inte aktuell. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 187 tkr (116 kr/m²).

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; montage vägg mm	11 521
Huskropp utvändigt; plåtmålning mm	753 403

TL

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredric Gerhardsson	Ordförande	2026
Anne-Lene Lindberg	Sekreterare	2025
Daniel Andersson	Vice Ordförande	2025
Pernilla Hult	Ledamot	2026
Jessica Svedin	Ledamot	2025
Elaine Ståhl	Ledamot	2025
Hans Jimsten	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlott Berglund	Suppleant	2025
Lena Dornis	Suppleant	2025
Reneé Ståhle	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2025
Choman A Alhameed	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Titti Sarlin	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Holgersson	2025
Vide Helmin	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 887 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

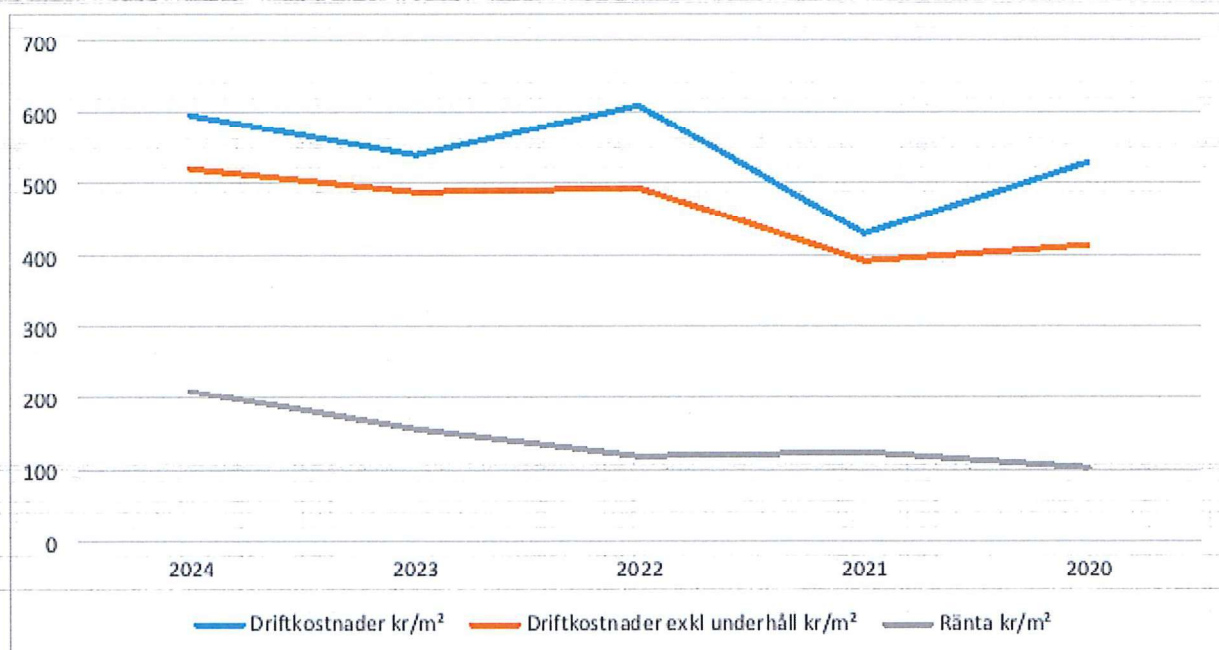
π

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	9 870	10 020	9 687	9 688	9 370
Rörelsens intäkter	9 971	10 256	9 824	9 901	9 735
Resultat efter finansiella poster*	-382	1 119	553	2 413	1 445
Årets resultat	-382	1 119	553	2 413	1 445
Resultat exkl avskrivningar	706	2 157	1 575	3 440	2 453
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-481	970	388	2 253	1 266
Balansomslutning	96 164	98 724	99 765	100 808	100 354
Årets kassaflöde	-3 318	-238	-699	1 451	569
Soliditet %*	17	17	16	15	13
Likviditet %	79	146	140	173	139
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	95	94	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	923	936	907	907	877
Driftkostnader kr/kvm	595	538	609	430	527
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	520	487	492	390	412
Energikostnad kr/kvm*	264	248	219	185	165
Underhållsfond kr/kvm	833	792	727	728	653
Reservering till underhållsfond kr/kvm	116	116	116	116	116
Sparande kr/kvm*	144	262	271	376	354
Ränta kr/kvm	210	154	116	122	100
Skuldsättning kr/kvm*	7 573	7 777	7 975	8 184	8 388
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 573	7 777	7 975	8 184	8 388
Räntekänslighet %*	8,2	8,3	8,8	9,0	9,6

* obligatoriska nyckeltal



TC

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på ökade värme- och räntekostnader. Justerat för effekten av avskrivningar är resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att klara framtida amorteringar och underhåll av byggnaderna kan avgifterna komma att behöva höjas.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	191 770	8 112 276	7 782 928	1 119 468
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 119 468	-1 119 468
Reservering underhållsfond		1 187 000	-1 187 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-764 923	764 923	
Årets resultat				-381 725
Vid årets slut	191 770	8 534 353	8 480 319	-381 725

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 902 395
Årets resultat	-381 725
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 187 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	764 923
Summa	8 098 593

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 098 593**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 870 118	10 019 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 712	236 493
Summa rörelseintäkter		9 970 830	10 256 358
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 097 357	-5 515 078
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 062	-455 658
Personalkostnader	Not 6	-594 417	-578 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 738	-1 037 997
Summa rörelsekostnader		-8 234 574	-7 587 353
Rörelseresultat		1 736 257	2 669 006
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 310	30 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 150 292	-1 579 796
Summa finansiella poster		-2 117 982	-1 549 538
Resultat efter finansiella poster		-381 725	1 119 468
Årets resultat		-381 725	1 119 468

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	93 412 550	92 974 508
Summa materiella anläggningstillgångar		93 412 550	92 974 508
Summa anläggningstillgångar		93 412 550	92 974 508
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	41 118	17 574
Övriga fordringar	Not 12	1 054 148	829 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	550 631	480 387
Summa kortfristiga fordringar		1 645 897	1 327 155
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 108 092	4 425 602
Summa kassa och bank		1 108 092	4 425 602
Summa omsättningstillgångar		2 753 989	5 752 757
Summa tillgångar		96 166 539	98 727 265

π

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 770	191 770
Fond för yttre underhåll		8 534 353	8 112 276
Summa bundet eget kapital		8 726 123	8 304 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 480 318	7 782 928
Årets resultat		-381 725	1 119 468
Summa fritt eget kapital		8 098 593	8 902 395
Summa eget kapital		16 824 716	17 206 442
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 812 500	55 767 691
Summa långfristiga skulder		39 812 500	55 767 691
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 772 003	23 906 808
Leverantörsskulder	Not 16	325 030	424 652
Övriga skulder	Not 17	144 243	138 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 288 046	1 283 121
Summa kortfristiga skulder		39 529 322	25 753 132
Summa eget kapital och skulder		96 166 539	98 727 265

π

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 736 257	2 669 006
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 087 738	1 037 997
	2 823 994	3 707 002
Erhållen ränta	46 610	15 958
Erlagd ränta	-2 137 443	-1 510 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	733 161	2 212 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-333 414	-296 588
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-101 482	-202 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 265	1 713 341
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-417 468
Investeringar i inventarier	-1 525 780	0
Investeringar i pågående byggnation		493 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 525 780	76 157
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 089 996	-2 027 496
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 089 996	-2 027 496
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-3 317 510	-237 997
Likvida medel vid årets början	4 425 603	4 663 600
Likvida medel vid årets slut	1 108 092	4 425 603
Kassa och Bank BR	1 108 092	4 425 603

TL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven
Installation IMD	Linjär	15
Solcellsanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

π

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 091 932	9 091 932
Hyror, lokaler	50 400	48 750
Hyror, garage	201 600	201 600
Hyror, p-platser	101 000	100 800
Hyror, övriga	16 732	27 379
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 900	-6 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 000	-7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 800	-2 600
Elavgifter	163 301	301 604
Kabel-tv-avgifter	198 000	198 000
Övriga ersättningar	63 862	65 903
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-3
Summa nettoomsättning	9 870 118	10 019 865

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	0	49
Erhållna statliga bidrag	0	57 600
Övriga rörelseintäkter	25 528	31 192
Försäkringsersättningar	75 184	147 652
Summa övriga rörelseintäkter	100 712	236 493

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-764 924	-522 842
Reparationer	-224 467	-147 390
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-236 430	-231 018
Försäkringspremier	-288 529	-242 090
Kabel- och digital-TV	-434 893	-420 373
Serviceavtal	-110 629	-85 312
Obligatoriska besiktningar	-89 170	-98 343
Bevakningskostnader	-141 134	-129 696
Snö- och halkbekämpning	-63 353	-153 292
Förbrukningsinventarier	-59 013	-10 611
Vatten	-398 607	-402 532
Fastighetsel	-757 841	-784 884
Uppvärmning	-1 552 596	-1 349 659
Sophantering och återvinning	-301 577	-287 053
Förvaltningsarvode drift	-674 195	-649 983
Summa driftskostnader	-6 097 357	-5 515 078



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-289 560	-275 211
IT-kostnader	-20 997	-27 207
Arvode, yrkesrevisorer	-19 875	-13 250
Övriga förvaltningskostnader	-35 491	-33 615
Kreditupplysningar	-1 271	-5 280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 050	-21 651
Kontorsmateriel	-10 969	-12 705
Telefon och porto	-12 687	-14 710
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-82	-24 611
Medlems- och föreningsavgifter	-8 670	-8 670
Bankkostnader	-6 536	-6 573
Advokat och rättegångskostnader	-28 875	-9 375
Övriga externa kostnader	-2 000	-2 800
Summa övriga externa kostnader	-455 062	-455 658

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-277 690	-286 748
Styrelsearvoden	-109 914	-92 800
Sammanträdesarvoden	-72 000	-60 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 600	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-1 125
Sociala kostnader	-127 213	-134 947
Summa personalkostnader	-594 417	-578 620

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 021 762	-1 021 762
Avskrivningar tillkommande utgifter	-27 831	-16 235
Avskrivning Installationer	-38 145	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 087 738	-1 037 997

π

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	16 250	18 600
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	337	905
Övriga ränteintäkter	15 723	10 754
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 310	30 258

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 148 501	-1 579 785
Övriga räntekostnader	-441	-11
Övriga finansiella kostnader	-1 350	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 150 292	-1 579 796

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	105 924 109	105 924 109
Mark	25 073 450	25 073 450
Standardförbättring	417 468	0
	131 415 027	130 997 559
Årets anskaffningar		
Standardförbättring; solceller	1 525 780	417 468
	1 525 780	417 468
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	132 940 807	131 415 027

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-20 059 784	-19 038 022
Standardförbättring	-16 235	0
	-20 076 019	-19 038 022

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 021 762	-1 021 762
Årets avskrivning standardförbättringar	-65 976	-16 235
	-1 087 738	-1 037 997

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-18 364 500	-18 364 500
	-18 364 500	-18 364 500

Restvärde enligt plan vid årets slut

93 412 550 92 974 508

TL

Varav

Byggnader	66 478 063	67 499 825
Mark	25 073 450	25 073 450
Standardförbättringar	1 861 037	401 233

Taxeringsvärden

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	2 127 000	2 127 000

Totalt taxeringsvärde

	104 127 000	104 127 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 168 000</i>	<i>84 168 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 959 000</i>	<i>19 959 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	29 462	4 280
Kundfordringar	11 656	13 294
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 118	17 574

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	9 893	15 305
Skattekonto	822 316	654 252
Momsfordringar	178 592	117 731
Andra kortfristiga fordringar	43 347	41 906
Summa övriga fordringar	1 054 148	829 194

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	14 300
Förutbetalda försäkringspremier	323 154	288 529
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 340	10 884
Förutbetald renhållning	0	248
Förutbetald kabel-tv-avgift	110 242	108 723
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	10 242
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 538	47 460
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	550 631	480 387



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	201 211	3 184 478
Transaktionskonto	906 881	1 241 124
Summa kassa och bank	1 108 092	4 425 602

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	77 584 503	79 674 499
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 714 996	-2 089 996
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 057 007	-21 816 812
Långfristig skuld vid årets slut	39 812 500	55 767 691

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,69%	2025-02-25	5 345 187,00	0,00	489 996,00	4 855 191,00
SWEDBANK	3,48%	2025-03-28	7 754 312,00	0,00	0,00	7 754 312,00
SWEDBANK	1,16%	2025-11-25	11 750 000,00	0,00	250 000,00	11 500 000,00
SWEDBANK	1,55%	2026-01-23	9 862 500,00	0,00	600 000,00	9 262 500,00
SWEDBANK	1,65%	2027-01-25	5 775 000,00	0,00	0,00	5 775 000,00
SWEDBANK	3,66%	2027-01-25	14 062 500,00	0,00	0,00	14 062 500,00
SWEDBANK	4,18%	2027-11-25	11 812 500,00	0,00	250 000,00	11 562 500,00
SWEDBANK	1,36%	2025-01-24	13 312 500,00	0,00	500 000,00	12 812 500,00
Summa			79 674 499,00	0,00	2 089 996,00	77 584 503,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 714 996 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 662 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	279 991	263 100
Ej reskontraförda leverantörsskulder	45 039	161 552
Summa leverantörsskulder	325 030	424 652

TL

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	144 243	138 551
Summa övriga skulder	144 243	138 551

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	179 422	166 573
Upplupna driftskostnader	9 688	9 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	169 021	0
Upplupna elkostnader	89 566	123 321
Upplupna vattenavgifter	31 984	35 609
Upplupna värmekostnader	173 789	172 943
Upplupna kostnader för renhållning	137	753
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 057	1 057
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	614 381	756 177
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 288 046	1 283 121

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	102 983 000	102 983 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

TL

Styrelsens underskrifterVäs 2025-04-11

Ort och datum


Fredric Gerhardsson
Anne-Lene Lindberg
Daniel Andersson
Pernilla Hult
Hans Jimsten
Jessica Svedin
Elaine StåhlVår revisionsberättelse har lämnats 2025- **05-06**
Theodor Lönnman
BoRevision AB
Choman A Alhameed
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kulturn, org.nr. 778000-7055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulturn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Brf Kulten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 6/5-2025



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Choman A Alhameed
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrorelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrorelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrorelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kulten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kulten i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi.
Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

