

Årsredovisning
för
Brf Kullen Västra 54

716407-1859

Räkenskapsåret

2024

Att bo i bostadsrätt

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

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Brf Kullen Västra 54 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Johan Nordin	Ordförande	2025
Hugo Berg	Styrelseledamot	2025
Alexander Heggen	Styrelseledamot	2025
Tommy Glas	Styrelseledamot	2025
Anna Franzon Björk	Styrelseledamot	2025

Styrelsesuppleanter	
Angelica Rosdahl	2025

Revisor	
Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor	2025

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 21 maj 2024. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 8 och 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Kullen Västra 54
Antal lägenheter:	41 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 924 kvm
Tomtyta:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	1 st

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Dina Försäkringar	Försäkring
Telenor	Bredband och IP-telefoni
NSVA	Vatten och avlopp
NSR AB	Sophantering
Kone AB	Hiss
Hi3G/Telia	Tv, tele, porttelefon

Föreningen är medlem i fem samfällheter/gemenshetsanläggningar

Helsingborg Kullen Västra ga:1

Ändamål: Östra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan jämte grindar.

Helsingborg Kullen Västra ga:2

Ändamål: Västra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan.

Helsingborg Kullen Västra ga: 3

Ändamål: Gång- och cykelvägar, lekplats, grönytor planteringar, förrådsbyggnader, cykelställ, pergola, utrustning, dagvattenledningar och brunnar.

Helsingborg Kullen Västra ga:4

Ändamål: Centralantenn för radio och tv med huvudförstärkare samt ledningar till underförstärkare.

Helsingborg Kullen Västra ga:5

Ändamål: Undercentral för värme och varmvatten med därtill hörande installationer och ledningar.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övernattningsslägenhet bokades flitigt under 2024, antal nätter kvartalsvis inom parantes: Q1 (28n), Q2 (47n), Q3 (28n) samt Q4 (13n). Nivån signalerade både nytta samt genererade inkomst till föreningen.

Januari

Under 2024 kontrollerade styrelsen löpande kvartalsvis trapphus, gångar samt utrymmen i källaren utifrån ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Detta är viktigt då trapphus och gångar i källare är utrymningsvägar. Utfall har löpande avrapporterats under styrelsemöten.

Februari

Tidigt i månaden installerades nya porttelefoner av Lås & Trygghet, då Telia under slutet av 2023 meddelade att nuvarande lösningen skulle avslutas. Vid installation fick styrelsen också inloggning för att underhålla lösningen vid in- och utflyttningar.

I samband med installation kontrollerades en säkerhetsdörr i 21:ans trapphus utifrån en felanmälan. Lås & Trygghet/styrelsen kunde konstatera att handtaget var betydligt "lösare" på utsidan av dörren än på lägenhetssidan. Orsak var att den "pin" som kopplar samman handtagen, var för kort samt att denna "pin" samtidigt hade glidit mot insidan av dörren. Byten av "pins" och/eller dörrhandtag genomfördes därefter på ett flertal säkerhetsdörrar.

Mars

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) slutfördes av Bravida. Denna hade dragit ut på tiden under 2023, då leverantören Franke hade kraftiga förseningar i leveranser av sina spiskåpor. Avslutningsvis genomförde Bravida nu ventilationsjusteringar för en fjärdedel av våra lägenheter.

Nytt högre stängsel och grindar monterades i slutet av månaden mot innergård, med hjälp av Helsingborg Stängsel. Förhoppning är att vi med denna åtgärd skall begränsa tillträdet till vår innergård för utomstående.

Maj

Föreningsstämma genomfördes 21 maj på Jacob Hansens Hus i Röda rummet som brukligt. Styrelsen omvaldes i sin helhet. Som valberedning utsågs Ulrika Norsell. Omedelbart efter föreningsstämman genomfördes ett konstituerande styrelsemöte. Johan Nordin omvaldes till ordförande och Alexander Heggen omvaldes till sekreterare. Hugo Berg hade ordnat god förtäring som vanligt!

Juni

Styrelsen beställde en proaktiv kontroll av avloppssystemet. I nuvarande underhållsplan indikeras ett arbete omkring 2035. Detta är den enskilt största kostnaden vi har inom vårt 20-års perspektiv (perioden 2019-2038).

Inspektion som utfördes av Pronc AB: indikerade normalt skick och att vår UH-plan bör kunna följas. Detta innebär i klartext att styrelsen fortsätter planera för relining (förhoppningsvis) eller stambyte om cirka 10 år - kring 2035.

Styrelsen beslöt på styrelsemötet utifrån en medlemsfråga att: föreningens standard för ytterdörrar till lägenheter är iLoq (nuvarande system). Orsaken till detta är att styrelsen ser att löpande underhåll som: statuskontroller, service, ventilationsbesiktningar mm. blir svårhanterbart inom ett antal år om det finns ett antal olika låssystem parallellt i vår fastighet.

September

I styrelsens arbete att reducera föreningens fasta kostnader, beslöts att göra förändringar i vår soptömning. Vidare förtydligades att soprummet endast får användas för ordinarie hushållssopor.

Oktober

EKM höjde värmen i vår gemensamma värmecentral med Magasinet, enligt vår stående årsplan.

November

Samfälligheten Kullen Västra, som vår förening ingår i beslöt att under hösten att säga upp avtal med Anticimex samt Anderssons Fastighetsförvaltning. Ny utförare av snö- och halkbekämpning blev från Q3/2025, Veterankraft i Helsingborg.

December

Riksbyggen genomförde statuskontroll i samtliga lägenheter i början av månaden samt skickade ut protokoll till medlemmarna i mitten av månaden. A-anmärkningar skall vara lösta senast i maj 2025 av medlemmar och kontrolleras därefter av Riksbyggen.

Styrelsen beslöt att addera några kontroller där UH-ansvaret ligger på föreningen istf enskild medlem då detta berör lägenheters "utsida", dessa var:

Balkong/övrigt: kontroll av terrass- och balkongdörrar öppning/stängning samt

Balkong/övrigt: kontroll av balkongers/terrassers ytskikt på våning 1 samt våning 5

Uppföljningen av dessa två punkter sker av styrelsen under 2025.

12 december genomfördes det traditionella julminglet på gården: levande brasor med tänd julgran och enklare julmat fanns på plats (tack Hugo!). Kul att träffa det dryga 20-tal medlemmar som deltog med brasor som värmdes gott i decembermörkret!

Underhåll

Föreningen har utfört följande underhåll:

2024	Ny porttelefon, OVK, service av säkerhetsdörrar, nytt stängsel/grind, kontroll av avloppssystem samt statuskontroll vatten- och elinstallation av Riksbyggen.
2023	Förstärkning av inbrottsskydd, slutförd installation av spiskåpor samt underhållsspolning i hela fastigheten.
2022	Statuskontroll av vatteninstallationer av Anticimex, rörelsestyrd LED-belysning i samtliga gemensamma utrymmen samt påbörjad installation av nya spiskåpor.
2021	Installation av värmeåtervinning från ventilationsluft (Ecoheater), nytt cykelförråd, byten balkongdörrar, radonmätning med godkänt resultat, ny kallmangel samt OVK.
2020	Installation av Helsingborgs Stadsnät fiber, statuskontroll av vatten- och elinstallation i lägenheter av Riksbyggen samt utökning av rabatter på gård.
2019	Ny torktumlare samt byten av balkongdörrar.
2018	Byte till säkerhetsdörrar och låssystem samt underhållsspolning av lägenheter.
2017	Renovering av två tvättstugor, soprum samt nya bänkar utomhus.
2016	Byte altandörrar & ståldörrar för miljöhus och cykelförråd.
2015	Nytt fjärrvärmesystem, nytt ventilationsaggregat och balkongdörrar.
2014	OVK, entredörrar, entréer, belysningsarmaturer samt borttagning av träd.
2012-2013	Byte av hissar samt byte av takfönster våning 5.

Värmeanläggningen skrivs av enligt en plan om 25 år. Den del av bytet till säkerhetsdörrar som inte är underhåll, kommer föreningen att göra avskrivning för under 20 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	53
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	52

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 169	2 124	2 025
Resultat efter finansiella poster	-126	-99	197
Soliditet (%)	8	9	9
Driftkostnader* kr/kvm	368	351	193
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	96	96	96
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	724	715	689
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 834	3 847	4 032
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 834	3 847	4 032
Sparande per kvm (kr/kvm)	175	225	284
Räntekänslighet (%)	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	145	-4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	95	99

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	786 598	94 048	387 969	-98 935	1 169 680
Disposition av föregående års resultat:			-98 935	98 935	0
Avsättning Underhållsfond		282 125	-282 125		0
Disp. Underhållsfond		-180 082	180 082		0
Årets resultat				-125 775	-125 775
Belopp vid årets utgång	786 598	196 091	186 991	-125 775	1 043 905

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	289 034
årets förlust	-125 775
	163 259
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 125
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-180 082
i ny räkning överföres	61 216
	163 259

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 168 560	2 123 084
Övriga rörelseintäkter		629	79 126
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 169 189	2 202 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 334 554	-1 491 423
Övriga externa kostnader	4	-53 251	-23 020
Personalkostnader	5	-74 331	-68 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-458 201	-458 201
Summa rörelsekostnader		-1 920 337	-2 040 747
Rörelseresultat		248 852	161 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 722	215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 349	-260 613
Summa finansiella poster		-374 627	-260 398
Resultat efter finansiella poster		-125 775	-98 935
Resultat före skatt		-125 775	-98 935
Årets resultat		-125 775	-98 935

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 700 812	10 095 870
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	474 855	537 998
Summa materiella anläggningstillgångar		10 175 667	10 633 868
Summa anläggningstillgångar		10 175 667	10 633 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		360 986	370 011
Övriga fordringar		45 788	45 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		261 356	249 825
Summa kortfristiga fordringar		668 130	665 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 212 255	1 981 311
Summa kassa och bank		2 212 255	1 981 311
Summa omsättningstillgångar		2 880 385	2 646 606
SUMMA TILLGÅNGAR		13 056 052	13 280 474

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		786 598	786 598
Fond för yttre underhåll		196 091	94 048
Summa bundet eget kapital		982 689	880 646
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		186 992	387 969
Årets resultat		-125 775	-98 935
Summa fritt eget kapital		61 217	289 034
Summa eget kapital		1 043 906	1 169 680
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut	9	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
	8		
Skulder till kreditinstitut		11 210 000	11 250 000
Leverantörsskulder		131 519	149 040
Skatteskulder		6 031	7 620
Övriga skulder		34 220	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 376	704 134
Summa kortfristiga skulder		12 012 146	12 110 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 056 052	13 280 474

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-125 775	-98 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		458 201	458 201
Betald skatt		-3 964	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		328 462	359 266
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 025	-27 186
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 166	-132 957
Förändring av leverantörsskulder		-17 521	53 468
Förändring av kortfristiga skulder		-37 856	-46 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		270 944	205 733
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-40 000	-540 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 000	-540 000
Årets kassaflöde		230 944	-334 267
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 981 311	2 315 578
Likvida medel vid årets slut		2 212 255	1 981 311

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Hissombyggnad	25 år
Fiber	25 år
Värmeanläggning	25 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 114 361	2 091 234
Övernattningslägenhet	54 200	31 850
	2 168 561	2 123 084

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och sophantering.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	199 541	162 337
Värme	105 442	153 522
Vatten och avlopp	133 436	107 869
Städning och renhållning	9 756	16 703
Sophämtning	41 065	50 367
Snöröjning	0	4 616
Trädgårdsskötsel	8 427	9 381
Reparation och underhåll av fastighet	64 311	45 398
Planerat underhåll	180 082	375 702
Hiss besiktning, service, rep	53 137	77 888
Förvaltningsarv gem. anläggning	61 078	52 558
Övriga fastighetskostnader	32 228	15 608
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	68 440	66 759
Fastighetsförsäkringspremier	46 636	50 436
Fastighetsskötsel och förvaltning	228 812	192 787
Tv, tele, data, porttelefon	21 398	14 163
Övriga förvaltningskostnader	19 289	26 745
Samfällighetsföreningen	61 475	68 583
	1 334 553	1 491 422

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättningar till revisor	27 438	16 875
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	20 000	0
Bankkostnader	5 813	6 145
	53 251	23 020

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	17 031	15 603
	74 331	68 103

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 148 529	19 148 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 148 529	19 148 529
Ingående avskrivningar	-9 052 659	-8 657 601
Årets avskrivningar	-395 058	-395 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 447 717	-9 052 659
Utgående redovisat värde	9 700 812	10 095 870
Taxeringsvärden byggnader	39 089 000	39 089 000
Taxeringsvärden mark	23 272 000	23 272 000
	62 361 000	62 361 000
Bokfört värde byggnader	8 484 332	8 879 390
Bokfört värde mark	1 216 480	1 216 480
	9 700 812	10 095 870

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	930 354	930 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	930 354	930 354
Ingående avskrivningar	-392 356	-329 213
Årets avskrivningar	-63 143	-63 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-455 499	-392 356
Utgående redovisat värde	474 855	537 998

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 210 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut förfaller mellan 2-5 år	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	11 210 000	11 250 000
	11 210 000	11 250 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	3,092	2025-03-28	6 500 000	6 500 000
Swedbank	3,679	2025-01-28	4 710 000	4 750 000
			11 210 000	11 250 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 048 000	18 048 000
	18 048 000	18 048 000

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Johan Nordin
Ordförande

Hugo Berg

Alexander Heggen

Anna Franzon Björk

Tommy Glas

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

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.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

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 till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

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 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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kullen Västra 54

Org.nr 716407-1859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen Västra 54 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen Västra 54 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

2025-Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2025



Brf Kullen Västra 54 ink RB 240101-241231.pdf
(178539 byte)
SHA-512: 767203b67bfb748da6e210834e7fa41c1d593
5f7a5c419cc5350dc4748273cce3a230e5e51352a81c12
5749eab63a9d70d1b044f4f2b442616117579f8b6aef7

Underskrifter

2025-03-13 07:21:20 (CET)



Alexander Heggen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-19 20:42:29 (CET)



Anna Cecilia Franzon Björk

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 07:01:01 (CET)



Hugo Torsten Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-11 15:25:31 (CET)



Johan Nordin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-12 16:21:56 (CET)



Sten Åke Tommy Glas

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 08:55:10 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

01c549039e182f28cd5a4fe5e62a7fa333dd8305f9f61627756be0d72a50f36d5e602a7c01bc5ead7da799e80c0093dd4912750283e7aafcf83f39b3b3bee7a



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.