

Årsredovisning
för
Brf Kullen Västra 54

716407-1859

Räkenskapsåret

2025

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 2025.

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	2026
Hugo Berg	Styrelseledamot	2026
Alexander Heggen	Styrelseledamot	2026
Tommy Glas	Styrelseledamot	2026
Anna Franzon Björk	Styrelseledamot	2026 Avgått under året

Styrelsesuppleanter	
Angelica Rosdahl	2026

Revisor	
Johan Liljencrantz	
Auktoriserad revisor	2026

*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 24 april 2025. 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 samfälligheter/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

Januari

Under året fortsatte styrelsen med löpande kvartalsvisa kontroller av trapphus, gångar samt utrymmen i källaren utifrån ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA). Samtliga balkong- och terrassdörrar med anmärkning från Riksbyggens statuskontroll under december 2024 kontrollerades. Majoriteten kunde efter justering/smörjning återställas till fullt fungerande funktion. Reservdelar och två helt nya dörrar beställdes vilka användes/installerades under våren.

Mars

Under månaden levererades och installerades ett parasoll till den södra bersån vilket var ett förslag från en medlem. Reparation av stuprör/rensning av hängrännor mot Fågelsångsgatan genomfördes i slutet av månaden, då vädret denna gång tillät aktiviteten.

April

Föreningsstämma genomfördes 24 april på Jacob Hansens Hus i Röda rummet som brukligt, ett 20-tal medlemmar deltog. Styrelsen omvaldes i sin helhet.

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!

Maj

Den 10 maj genomfördes den första städdagen. Detta sedan Samfälligheten Kullen Västra beslöt att säga upp skötselavtalet med Anderssons Fastighetsförvaltning. Deltagandet var gott och vi hann med samtliga planerade aktiviteter.

Under månaden åtgärdades och återkontrollerades majoriteten av prioriterade fel från Riksbyggens statuskontroll (av 11 lägenheter med fel så kunde 7 stängas).

Juni

I mitten av månaden genomfördes en kontroll av våra skyddsrum av MSB. I skrivande stund (februari 2026) har styrelsen ännu inte mottagit en statusrapport.

September

Styrelsen beslöt efter förslag från medlem att ändra sortering i porttelefonens lista. Tidigare var sorteringen per trapphus på förnamnets initial. I fortsättningen sorteras på efternamn.

Oktober

EKM höjde värmen i vår gemensamma värmecentral med Magasinet, enligt vår stående årsplan. Ny utförare av snö- och halkbekämpning är from. Q3/2025, Veterankraft i Helsingborg.

December

I början av månaden monterade Lås & Trygghet brytskydd på våra ytterdörrar mot Fågelsångsgatan och mot vår gård. Den 12 december genomfördes traditionellt julmingel på gården: levande brasor med tänd julgran och enklare julmat fanns på plats (tack Hugo!). Brasor värmdes gott i mörkret

Underhåll

Föreningen har utfört följande underhåll:

- 2025 Justeringar och/eller byten av balkong- och terrassdörrar, reparation stuprör och rensning av hängrännor samt ytterliggare förstärkning av inbrottsskydd.
- 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 elinstallationer 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	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	54

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 137	2 169	2 123	2 025
Resultat efter finansiella poster	-57	-126	-99	197
Soliditet (%)	8	8	9	9
Driftkostnader* kr/kvm	355	368	351	193
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	96	96	96	96
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	724	724	715	689
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 820	3 834	3 847	4 032
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 820	3 834	3 847	4 032
Sparande per kvm (kr/kvm)	154	175	225	284
Räntekänslighet (%)	5	5	5	6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	167	150	145	-4
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	97	95	99

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, 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	196 091	186 991	-125 775	1 043 905
Disposition av föregående års resultat:			-125 775	125 775	0
Avsättning Underhållsfond		282 125	-282 125		0
Disp. Underhållsfond		-49 000	49 000		0
Årets resultat				-57 355	-57 355
Belopp vid årets utgång	786 598	429 216	-171 909	-57 355	986 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 216
årets förlust	-57 355
	3 861

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	282 125
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 000
i ny räkning överföres	-229 264
	3 861

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 136 729	2 168 560
Övriga rörelseintäkter		5 917	629
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 142 646	2 169 189
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 320 090	-1 334 554
Övriga externa kostnader	4	-38 385	-53 251
Personalkostnader	5	-76 276	-74 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-458 201	-458 201
Summa rörelsekostnader		-1 892 952	-1 920 337
Rörelseresultat		249 694	248 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 925	7 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 974	-382 349
Summa finansiella poster		-307 049	-374 627
Resultat efter finansiella poster		-57 355	-125 775
Resultat före skatt		-57 355	-125 775
Årets resultat		-57 355	-125 775

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 305 754	9 700 812
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	411 712	474 855
Summa materiella anläggningstillgångar		9 717 466	10 175 667
Summa anläggningstillgångar		9 717 466	10 175 667
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		355 921	360 986
Övriga fordringar		8 344	45 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 067	261 356
Summa kortfristiga fordringar		506 332	668 130
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 679 214	2 212 255
Summa kassa och bank		2 679 214	2 212 255
Summa omsättningstillgångar		3 185 546	2 880 385
SUMMA TILLGÅNGAR		12 903 012	13 056 052

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		786 598	786 598
Fond för yttre underhåll		429 216	196 091
Summa bundet eget kapital		1 215 814	982 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-171 908	186 992
Årets resultat		-57 355	-125 775
Summa fritt eget kapital		-229 263	61 217
Summa eget kapital		986 551	1 043 906
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	6 500 000	0
Summa långfristiga skulder		6 500 000	0
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		4 670 000	11 210 000
Förskott från kunder		4 999	0
Leverantörsskulder		104 454	131 519
Skatteskulder		6 065	6 031
Övriga skulder		0	34 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		630 943	630 376
Summa kortfristiga skulder		5 416 461	12 012 146
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 903 012	13 056 052

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-57 355	-125 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	452 615	458 201
Betald skatt	32 544	-3 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	427 804	328 462

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 065	9 025
Förändring av kortfristiga fordringar	124 875	-11 166
Förändring av leverantörsskulder	-27 065	-17 521
Förändring av kortfristiga skulder	-23 720	-37 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten	506 959	270 944

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000

Årets kassaflöde	466 959	230 944
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 212 255	1 981 311
Likvida medel vid årets slut	2 679 214	2 212 255

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 116 430	2 114 361
Övernattningslägenhet	20 300	54 200
	2 136 730	2 168 561

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

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	216 354	199 541
Värme	92 887	105 442
Vatten och avlopp	178 763	133 436
Städning och renhållning	10 744	9 756
Sophämtning	41 787	41 065
Snöröjning	4 167	0
Trädgårdsskötsel	15 714	8 427
Reparation och underhåll av fastighet	147 384	64 311
Planerat underhåll	49 823	180 082
Hiss besiktning, service, rep	85 358	53 137
Förvaltningsarv gem. anläggning	22 454	61 078
Övriga fastighetskostnader	34 600	32 228
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	73 374	68 440
Fastighetsförsäkringspremier	49 600	46 636
Fastighetsskötsel och förvaltning	254 672	228 812
Tv, tele, data, porttelefon	16 044	21 398
Övriga förvaltningskostnader	12 532	19 289
Samfällighetsföreningen	13 832	61 475
	1 320 089	1 334 553

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättningar till revisor	18 000	27 438
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	12 435	20 000
Bankkostnader	7 950	5 813
	38 385	53 251

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala avgifter	17 476	17 031
	76 276	74 331

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 148 529	19 148 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 148 529	19 148 529
Ingående avskrivningar	-9 447 717	-9 052 659
Årets avskrivningar	-395 058	-395 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 842 775	-9 447 717
Utgående redovisat värde	9 305 754	9 700 812
Taxeringsvärden byggnader	41 197 000	39 089 000
Taxeringsvärden mark	24 872 000	23 272 000
	66 069 000	62 361 000
Bokfört värde byggnader	8 089 274	8 484 332
Bokfört värde mark	1 216 480	1 216 480
	9 305 754	9 700 812

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	930 354	930 354
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	930 354	930 354
Ingående avskrivningar	-455 499	-392 356
Årets avskrivningar	-63 143	-63 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-518 642	-455 499
Utgående redovisat värde	411 712	474 855

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 170 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut förfaller mellan 2-5 år	6 500 000	0
	6 500 000	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 670 000	11 210 000
	4 670 000	11 210 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	3,092	2025-03-28	0	6 500 000
Swedbank	2,728	2026-01-28	4 670 000	4 710 000
Swedbank	2,41	2027-06-23	3 250 000	0
Swedbank	2,93	2030-06-19	3 250 000	0
			11 170 000	11 210 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 048 000	18 048 000
	18 048 000	18 048 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Årsredovisningen beslutades den 20 februari 2026

Johan Nordin
Ordförande

Hugo Berg

Alexander Heggen

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 haft 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 2025.

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 2025-12-31 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

2026-Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 mars 2026



Brf Kullen Västra 54 250101-251231.pdf
(199141 byte)
SHA-512: 73bf85671c0a572f0b02dfb9065aed03f86e9
d8d074ed5058335fc2247c4e074d28c01bb5d2adda21d3
e6fdb808fd4d9786d271139fe6cf8f277286e9859777e



RB Brf Kullen Västra 54 250101-251231.pdf
(103375 byte)
SHA-512: 7194ba2c513f6e06315e83646b35f49a70697
1315dd3da42721ab18cfb30d2c507fca96ca475de1c15e
fbb53a4e943a953eb494fa7020e3571737551b2917c20

Underskrifter

2026-02-25 06:56:48 (CET)

**Alexander Heggen**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 16:36:27 (CET)

**Hugo Torsten Berg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-20 17:00:14 (CET)

**Johan Nordin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-20 16:53:40 (CET)

**Sten Åke Tommy Glas**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-02 16:55:15 (CET)

**Johan Liljencrantz**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently

**Årsredovisning 2025**

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:
63c7aedd69aa259942004976df8db6f8b8a80b40a568ff8f228beb376825e896543f7f0bfa1a229ec7f37969eb33432d553d55bbac50eaf0d72dd7c638569a8
1

**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.