

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Kulten
Org nr: 778000-7055



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kulten får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 7% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 79 % till 81 %.

Styrelsens bedömning

Styrelsen bedömer att föreningens likviditet fortsatt är ansträngd, trots viss förbättring under året. Föreningen är känslig för ränteförändringar och ökade kostnader, särskilt med hänsyn till kommande omförhandling av lån.

Förbättringen av resultatet under året beror till stor del på höjda avgifter och tillfälliga faktorer såsom minskat underhåll.

Mot bakgrund av ovanstående kan framtida justeringar av avgifter inte uteslutas.

Styrelsen ser ett behov av att stärka föreningens ekonomiska ställning genom att fortsätta att:

- förbättra kassaflödet
- bygga upp en långsiktig buffert
- säkerställa en mer förutsägbar planering av underhåll

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 - 1994. 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 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 19 177 m ² |
| Total bostadsarea | 10 245 m ² |
| Total lokalarea | 724 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 127 601 000 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 259 tkr och planerat underhåll för 313 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen saknar aktuell och tillräckligt detaljerad underhållsplan. Detta medför begränsade möjligheter att planera framtida kostnader och investeringar. Arbete med att ta fram en uppdaterad och långsiktig underhållsplan har påbörjats och är prioriterat.

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

Detta utgör en bokföringsmässig avsättning och innebär inte att motsvarande medel finns avsatta på ett separat konto. Föreningens faktiska betalningsförmåga styrs av likvida medel (kassa) och kassaflöde vilket innebär att framtida underhåll måste finansieras genom kassan, lån eller avgifter, oavsett fondens storlek.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen; målning trapphus | 113 121 |
| Installationer; stamspolning | 140 625 |
| Huskropp utvändigt; mossborttagning | 59 110 |

Efter senaste extrastämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande interimsstyrelse:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Monica Dönsberg | Ordförande | 2026 |
| Titti Sarlin | Sekreterare | 2026 |
| Aleksander Stevanovic | Vice ordförande | 2026 |
| Henrik Widenkvist | Ledamot | 2026 |
| Pertti Mylläri | Ledamot | 2026 |
| Anette Weski | Ledamot | 2026 |
| Lina Sarlin | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Bert Olof Wrigsell | Suppleant | 2026 |
| Miklos Forsström | Suppleant | 2026 |
| Vide Helmin | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------|-------------------------------|
| BoRevision AB | Förtroendevald | 2026 |
| Choman A Alhameed | revisor | 2026 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Ulrika Holgersson | 2026 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den styrelse som valdes vid ordinarie föreningsstämma i maj 2025 avgick vid extra föreningsstämma den 13 november 2025 och en ny styrelse valdes, vilken efter ajournering tillträdde den 10 december 2025.

Taxeringsvärdet har på grund av Skatteverkets ändrade beräkningssätt ökat med ca 22 % jämfört med 2024.

Byggnaden har varit nedskrivnen med drygt 18 miljoner kronor, nettoeffekten är 12 miljoner kronor efter justering av tidigare uteblivna avskrivningar, kronor, vilket nu är återfört då taxeringsvärdet har ökat väsentligt och det finns inget skäl för nedskrivningen längre. Detta medför att resultatet för år 2025 är väldigt högt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-10-01 då den höjdes med 9 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 10 % från 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 907 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.

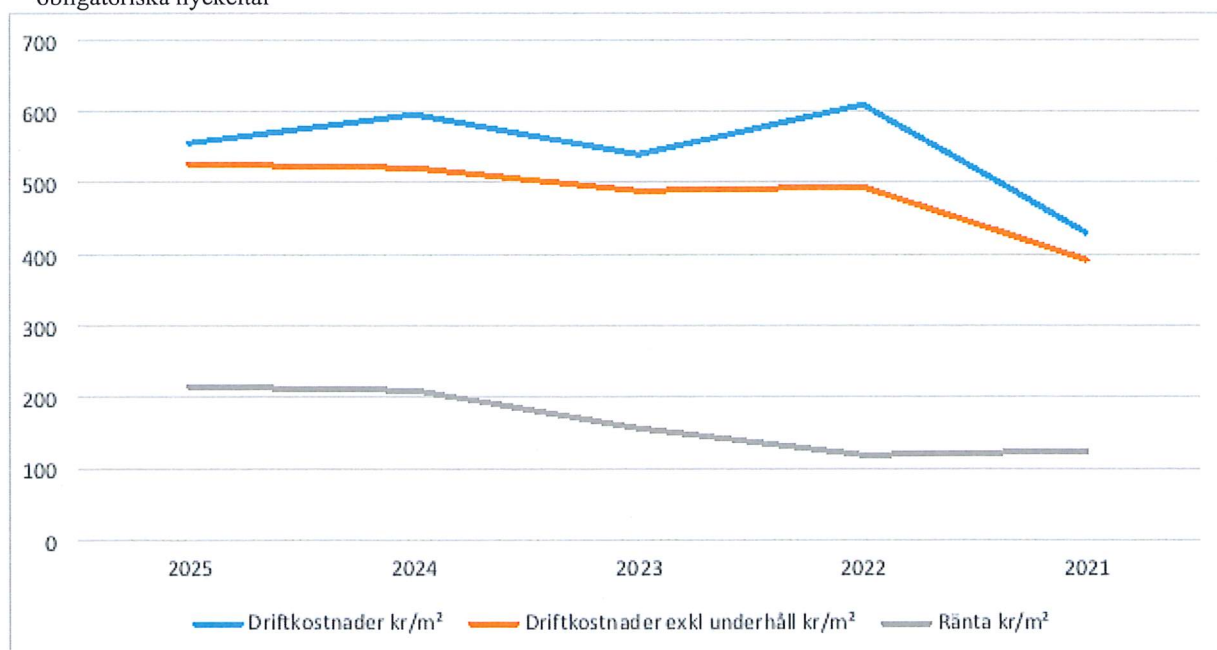
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------|--------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning* | 10 352 | 9 870 | 10 020 | 9 687 | 9 688 |
| Rörelsens intäkter | 10 395 | 9 971 | 10 256 | 9 824 | 9 901 |
| Resultat efter finansiella poster* | 12 856 | -382 | 1 119 | 553 | 2 413 |
| Årets resultat | 12 856 | -382 | 1 119 | 553 | 2 413 |
| Resultat exkl avskrivningar | 13 982 | 706 | 2 157 | 1 575 | 3 440 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | 12 795 | -481 | 970 | 388 | 2 253 |
| Balansomslutning | 107 793 | 96 164 | 98 724 | 99 765 | 100 808 |
| Årets kassaflöde | 626 | -3 318 | -238 | -699 | 1 451 |
| Soliditet %* | 28 | 17 | 17 | 16 | 15 |
| Likviditet % | 81 | 79 | 146 | 140 | 173 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 95 | 95 | 94 | 95 | 94 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 966 | 923 | 936 | 907 | 907 |
| Driftkostnader kr/kvm | 518 | 556 | 503 | 569 | 401 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 490 | 486 | 455 | 460 | 364 |
| Energikostnad kr/kvm* | 254 | 247 | 231 | 205 | 173 |
| Underhållsfond kr/kvm | 858 | 778 | 740 | 679 | 680 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 108 | 108 | 108 | 108 | 108 |
| Sparande kr/kvm* | 163 | 134 | 244 | 253 | 351 |
| Ränta kr/kvm | 199 | 196 | 144 | 109 | 114 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 6 922 | 7 073 | 7 264 | 7 448 | 7 644 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 7 412 | 7 573 | 7 777 | 7 975 | 8 184 |
| Räntekänslighet %* | 7,7 | 8,2 | 8,3 | 8,8 | 9,0 |

* obligatoriska nyckeltal



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.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 191 770 | 8 534 353 | 8 480 318 | -381 725 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -381 725 | 381 725 |
| Reservering underhållsfond | | 1 187 000 | -1 187 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -312 856 | 312 856 | |
| Årets resultat | | | | 12 855 678 |
| Vid årets slut | 191 770 | 9 408 497 | 7 224 449 | 12 855 678 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 8 098 593 |
| Årets resultat | 12 855 678 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 187 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 312 856 |
| Summa | 20 080 127 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **20 080 127**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 351 545 | 9 870 118 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 43 815 | 100 712 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 395 360 | 9 970 830 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -5 682 410 | -6 097 357 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -531 346 | -455 062 |
| Personalkostnader | Not 6 | -536 298 | -594 417 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | 11 377 607 | -1 087 738 |
| Summa rörelsekostnader | | 4 627 553 | -8 234 574 |
| Rörelseresultat | | 15 022 913 | 1 736 257 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 11 962 | 32 310 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -2 179 197 | -2 150 292 |
| Summa finansiella poster | | -2 167 235 | -2 117 982 |
| Resultat efter finansiella poster | | 12 855 678 | -381 725 |
| Årets resultat | | 12 855 678 | -381 725 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 104 790 158 | 93 412 550 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 104 790 158 | 93 412 550 |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 790 158 | 93 412 550 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 11 | 40 005 | 41 118 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 646 159 | 1 054 148 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 585 814 | 550 631 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 271 978 | 1 645 897 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 734 023 | 1 108 092 |
| Summa kassa och bank | | 1 734 023 | 1 108 092 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 006 001 | 2 753 989 |
| Summa tillgångar | | 107 796 159 | 96 166 539 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 191 770 | 191 770 | |
| Fond för yttre underhåll | 9 408 497 | 8 534 353 | |
| Summa bundet eget kapital | 9 600 267 | 8 726 123 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 7 224 449 | 8 480 318 | |
| Årets resultat | 12 855 678 | -381 725 | |
| Summa fritt eget kapital | 20 080 127 | 8 098 593 | |
| Summa eget kapital | 29 680 394 | 16 824 716 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 54 726 000 | 39 812 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 54 726 000 | 39 812 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 21 206 007 | 37 772 003 |
| Leverantörsskulder | Not 16 | 656 969 | 325 030 |
| Skatteskulder | Not 17 | 3 255 | 0 |
| Övriga skulder | Not 18 | 400 | 144 243 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 523 133 | 1 288 046 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 389 764 | 39 529 322 |
| Summa eget kapital och skulder | | 107 796 159 | 96 166 539 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 15 022 913 | 1 736 257 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 125 882 | 1 087 738 |
| Nedskrivningar | -12 503 489 | |
| | 3 645 306 | 2 823 994 |
| Erhållen ränta | 11 962 | 46 610 |
| Erlagd ränta | -2 086 533 | -2 137 443 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 570 735 | 733 161 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | 373 934 | -333 414 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 333 759 | -101 482 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 278 427 | 298 265 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Investeringar i inventarier | 0 | -1 525 780 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -1 525 780 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -1 652 496 | -2 089 996 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 652 496 | -2 089 996 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 625 931 | -3 317 510 |
| Likvida medel vid årets början | 1 108 092 | 4 425 602 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 734 023 | 1 108 092 |
| Kassa och Bank BR | 1 734 023 | 1 108 092 |

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 9 296 493 | 9 091 932 |
| Hyror, lokaler | 51 750 | 50 400 |
| Hyror, garage | 201 600 | 201 600 |
| Hyror, p-platser | 102 600 | 101 000 |
| Hyror, övriga | 47 926 | 16 732 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -2 700 | -3 900 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -6 400 | -10 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 200 | -2 800 |
| Elavgifter | 401 341 | 163 301 |
| Kabel-tv-avgifter | 198 000 | 198 000 |
| Övriga ersättningar | 63 145 | 63 862 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10 | -9 |
| Summa nettoomsättning | 10 351 545 | 9 870 118 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter | 43 815 | 25 528 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 75 184 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 43 815 | 100 712 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -312 856 | -764 924 |
| Reparationer | -259 174 | -224 467 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -249 578 | -236 430 |
| Försäkringspremier | -323 154 | -288 529 |
| Kabel- och digital-TV | -441 440 | -434 893 |
| Serviceavtal | -119 571 | -110 629 |
| Obligatoriska besiktningar | -112 914 | -89 170 |
| Bevakningskostnader | -105 067 | -141 134 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | -63 353 |
| Förbrukningsinventarier | -6 292 | -59 013 |
| Vatten | -455 395 | -398 607 |
| Fastighetsel | -678 895 | -757 841 |
| Uppvärmning | -1 648 164 | -1 552 596 |
| Sophantering och återvinning | -258 858 | -301 577 |
| Förvaltningsarvode drift | -711 052 | -674 195 |
| Summa driftskostnader | -5 682 410 | -6 097 357 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -301 361 | -289 560 |
| IT-kostnader | -5 380 | -20 997 |
| Arvode, yrkesrevisor | -22 500 | -19 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -34 162 | -35 491 |
| Kreditupplysningar | -9 349 | -1 271 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -27 290 | -18 050 |
| Kontorsmateriel | -12 155 | -10 969 |
| Telefon och porto | -12 451 | -12 687 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -48 | -82 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | -8 670 |
| Bankkostnader | -8 317 | -6 536 |
| Advokat och rättegångskostnader | -88 874 | -28 875 |
| Övriga externa kostnader | -9 460 | -2 000 |
| Summa övriga externa kostnader | -531 346 | -455 062 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -243 516 | -277 690 |
| Styrelsearvoden | -101 331 | -109 914 |
| Sammanträdesarvoden | -67 500 | -72 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 600 | -7 600 |
| Sociala kostnader | -116 351 | -127 213 |
| Summa personalkostnader | -536 298 | -594 417 |

Ovanstående personalkostnader härrör den tidigare styrelsen.

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

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning byggnader | -1 021 762 | -1 021 762 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -27 831 | -27 831 |
| Avskrivning installationer | -76 289 | -38 145 |
| Återföring av nedskrivning | 12 503 489 | 0 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 11 377 607 | -1 087 738 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 0 | 16 250 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 3 525 | 337 |
| Övriga ränteintäkter | 8 437 | 15 723 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 962 | 32 310 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 179 197 | -2 148 501 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -441 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -1 350 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 179 197 | -2 150 292 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 105 924 109 | 105 924 109 |
| Mark | 25 073 450 | 25 073 450 |
| Standardförbättring | 1 943 248 | 417 468 |
| | 132 940 807 | 131 415 027 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättring | 0 | 1 525 780 |
| | 0 | 1 525 780 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 132 940 807 | 132 940 807 |

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -21 081 546 | -20 059 784 |
| Standardförbättring | -82 211 | -16 235 |
| | -21 163 757 | -20 076 019 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 217 129 | -1 021 762 |
| Återföring tidigare avskrivning, nedskrivning byggnad | -5 665 643 | 0 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -104 120 | -65 976 |
| | -6 986 892 | -1 087 738 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

| | | |
|---------------------------|-------------|--------------------|
| Ingående nedskrivningar | -18 364 500 | -18 364 500 |
| Återföring nedskrivningar | 18 364 500 | 0 |
| | 0 | -18 364 500 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 104 790 158 | 93 412 550 |
|--|--------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 77 959 791 | 66 478 063 |
| Mark | 25 073 450 | 25 073 450 |
| Standardförbättringar | 1 756 917 | 1 861 037 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 125 400 000 | 102 000 000 |
| Lokaler | 2 201 000 | 2 127 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| | 127 601 000 | 104 127 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>105 168 000</i> | <i>84 168 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>22 433 000</i> | <i>19 959 000</i> |

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 12 412 | 29 462 |
| Kundfordringar | 27 593 | 11 656 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 40 005 | 41 118 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattefordringar | 0 | 9 893 |
| Skattekonto | 538 900 | 822 316 |
| Momsfordringar | 0 | 178 592 |
| Andra kortfristiga fordringar | 107 259 | 43 347 |
| Summa övriga fordringar | 646 159 | 1 054 148 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 344 347 | 323 154 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 79 011 | 75 340 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 111 696 | 110 242 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 5 333 | 356 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 45 427 | 41 538 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 585 814 | 550 631 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 4 677 | 0 |
| Bankmedel | 42 771 | 201 211 |
| Transaktionskonto | 1 686 575 | 906 881 |
| Summa kassa och bank | 1 734 023 | 1 108 092 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 75 932 007 | 77 584 503 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 513 996 | -1 714 996 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -19 692 011 | -36 057 007 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 54 726 000 | 39 812 500 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 3,66% | 2025-02-25 | 4 855 191,00 | -4 773 525,00 | 81 666,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 2,78% | 2026-03-28 | 7 754 312,00 | 0,00 | 0,00 | 7 754 312,00 |
| SWEDBANK | 2,62% | 2026-02-28 | 0,00 | 4 773 525,00 | 408 330,00 | 4 365 195,00 |
| 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 | 11 562 500,00 | 0,00 | 250 000,00 | 11 312 500,00 |
| SWEDBANK | 1,55% | 2026-01-23 | 9 262 500,00 | 0,00 | 600 000,00 | 8 662 500,00 |
| SWEDBANK | 3,00% | 2028-11-24 | 11 500 000,00 | 0,00 | 187 500,00 | 11 312 500,00 |
| SWEDBANK | 3,26% | 2029-01-25 | 12 812 500,00 | 0,00 | 125 000,00 | 12 687 500,00 |
| Summa | | | 77 584 503,00 | 0,00 | 1 652 496,00 | 75 932 007,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 513 996 kr på långfristiga lån varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 55 150 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 16 Leverantörsskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 251 710 | 279 991 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 405 259 | 45 039 |
| Summa leverantörsskulder | 656 969 | 325 030 |

Not 17 Skatteskulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------|--------------|------------|
| Skatteskulder | 3 255 | 0 |
| Summa skatteskulder | 3 255 | 0 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|------------|----------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 144 243 |
| Clearing | 400 | 0 |
| Summa övriga skulder | 400 | 144 243 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 272 086 | 179 422 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 9 688 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 2 982 | 169 021 |
| Upplupna elkostnader | 74 048 | 89 566 |
| Upplupna vattenavgifter | 18 293 | 31 984 |
| Upplupna värmekostnader | 192 280 | 173 789 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 2 553 | 137 |
| Upplupna revisionsarvoden | 22 000 | 19 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 932 | 1 057 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 934 959 | 614 381 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 523 133 | 1 288 046 |

Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckningar | 102 983 000 | 102 983 000 |

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har Riksbyggen sagt upp avtalet med Bostadsrättsföreningen Kulten och avtalet kommer att avslutas senast 2026-06-30. Från och med 2026-07-01 är SBC ny förvaltare.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 12 maj 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Monica Dönsberg,

Titti Sarlin,

Pertti Mylläri,

Henrik Widenkvist,

Lina Sarlin,

Anette Weski,

Aleksandar Stevanovic,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Choman A Alhameed
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577895965

Dokument

Årsredovisning 251231 219873

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-05-12 13:53:38 CEST (+0200) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-05-19 07:11:30 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

| | |
|--|---|
| Monica Dönsberg (MD) monicadonsberg@hotmail.com Signerade 2026-05-12 15:55:51 CEST (+0200) | Anette Weski (AW) anettehveski@hotmail.com Signerade 2026-05-12 15:03:15 CEST (+0200) |
| Pertti Mylläri (PM) pertti_myllari@yahoo.se Signerade 2026-05-13 19:09:24 CEST (+0200) | Lina Sarlin (LS) lina.sarlin@hotmail.com Signerade 2026-05-13 19:07:19 CEST (+0200) |
| Titti Sarlin (TS) titti.sarlin@hotmail.com Signerade 2026-05-13 19:10:20 CEST (+0200) | Henrik Widenkvist (HW) widenkvist@hotmail.com Signerade 2026-05-13 12:00:47 CEST (+0200) |
| Aleksandar Stevanovic (AS) acalukas92@yahoo.com Signerade 2026-05-13 19:16:41 CEST (+0200) | Choman Alhameed (CA) choman_fuad@hotmail.com Signerade 2026-05-13 23:52:15 CEST (+0200) |
| Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-05-19 07:11:30 CEST (+0200) | |



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577895965

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2025.

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 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.
- 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.
- 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.
- 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 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Choman A Alhameed
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578292630

Dokument

Brf Kulten RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-18 07:51:44 CEST (+0200) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-05-19 07:10:57 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Choman A Alhameed (CAA)

choman_fuad@hotmail.com

Signerade 2026-05-18 14:27:15 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-05-19 07:10:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, ärvas eller överlåtas 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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse 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

