

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kulten
Org nr: 778000-7055



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Bostadsrättsföreningen Kulten

Tid: Tisdagen den 29 maj 2018 klockan 18:00

Lokal: Föreningslokalen, Knotavägen 43

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

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kulten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 29 734 137 kr.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok, matrum	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
17	21	16	4	74	132

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
43	42

Total bostadsarea: 10 245 m²

Årets taxeringsvärde 83 320 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 320 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning och drift	Riksbyggen
Fastighetsservice	HJT Service
Hisservice	KONE AB
Bredbandsanslutning	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem AB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Nils-Eric Löf	Ordförande	Stämman	2018
Miklos Forsström	Vice ordförande	Stämman	2019
Anne-Lene Tammela	Sekreterare	Stämman	2019
Roland Ivars	Ledamot	Stämman	2018
Renée Ståhle	Ledamot	Stämman	2019
Fredric Gerhardsson	Ledamot	Stämman	2018
Daniel Andersson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Istvan Forsström	Stämman	2018
Johanna Bäck	Stämman	2018
Elaine Ståhl	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Annette Sjöqvist	Föreningsvald revisor	Stämman	2018
BoRevision AB		Stämman	2018

Valberedning	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jon Klockar	Stämman	2018
Pertti Mylläri	Stämman	2018
Kenneth Sjöqvist	Stämman	2018

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

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 260 tkr och planerat underhåll för 1 565 tkr. Årets underhållskostnader specificeras i nedan uppställning.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	37
Installationer	859
Huskropp utvändigt	645
Markytor	23

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2014 och visar på ett underhållsbehov på 11 870 tkr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 187 tkr (116 kr/m²). Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 187 tkr (116 kr/m²). Efter antagen budget för 2018 har avsättningen till underhållsfonden lämnats oförändrad.

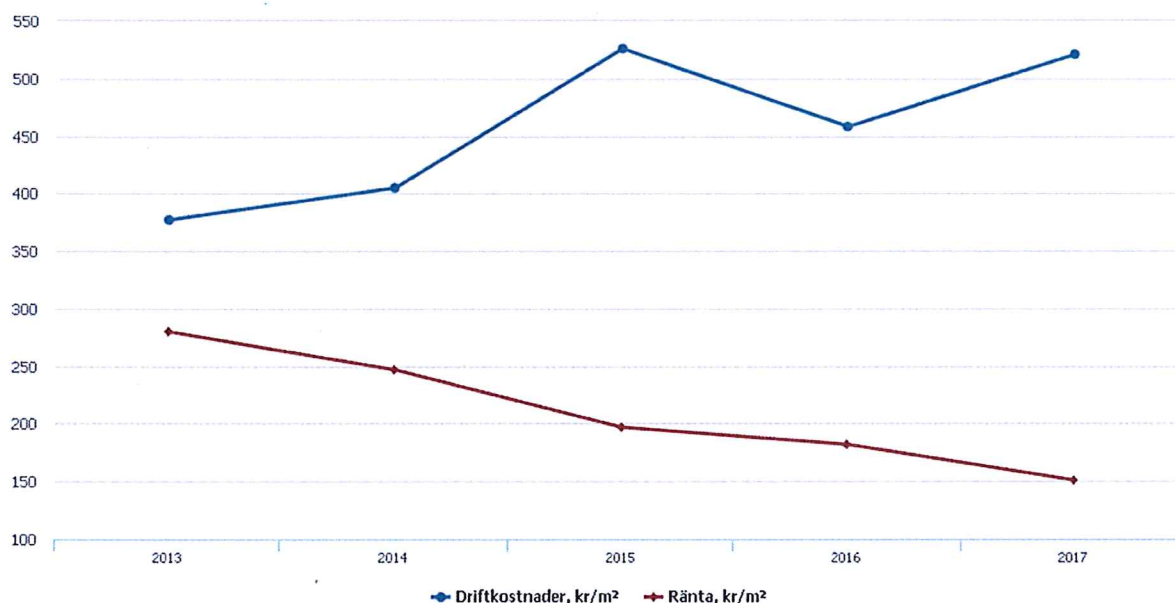
Årets resultat är 381 tkr lägre än föregående år. Det beror främst på att övriga rörelseintäkter är lägre än föregående år samtidigt som driftskostnader och övriga externa kostnader ökat. Det positiva är att personalkostnader har minskat och även räntekostnader, det till följd av omsättning av lån till en bättre ränta samt löpande amortering.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 573 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. 

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer. Under året har medlemsantalet förändrats med 3 personer och på bokslutsdagen uppgår medlemsantalet till 154 personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 231	9 237	9 228	9 009	9 006
Resultat efter finansiella poster	566	947	43	963	899
Årets resultat	566	947	43	963	899
Balansomslutning	76 419	76 705	77 642	78 356	78 200
Soliditet %	14	13	12	12	11
Likviditet %	87	66	57	58	25
Avgifts- och hyresbortfall %	1	2	2	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	857	858	857	857	857
Driftkostnader, kr/m²	531	458	526	405	377
Ränta, kr/m²	151	182	197	247	280
Underhållsfond, kr/m²	742	818	776	682	611
Lån, kr/m²	6 094	6 319	6 462	6 594	6 737

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [hw](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	191 770	8 106 046	1 011 397	947 017
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			947 017	-947 017
Reservering underhållsfond		1 187 000	-1 187 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 564 876	1 564 876	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				566 060
Vid årets slut	191 770	7 728 170	2 336 290	566 060

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 958 414
Årets resultat	566 060
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 187 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 564 876
Summa	2 902 350

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 902 350
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 231 478	9 236 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 066	74 981
Summa rörelseintäkter		9 264 544	9 311 756
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 435 551	-4 689 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 023	-350 560
Personalkostnader	Not 6	-253 824	-455 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 006 511	-1 006 511
Summa rörelsekostnader		-7 126 909	-6 501 712
Rörelseresultat		2 137 635	2 810 044
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 038	2 689
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 573 613	-1 865 716
Summa finansiella poster		-1 571 574	-1 863 027
Resultat efter finansiella poster		566 060	947 017
Årets resultat		566 060	947 017

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	73 551 146	74 546 273
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	39 703	51 087
Summa materiella anläggningstillgångar		73 590 849	74 597 360
Summa anläggningstillgångar		73 590 849	74 597 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	13 576	6 762
Övriga fordringar	Not 13	194 329	106 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	261 336	255 210
Summa kortfristiga fordringar		469 241	368 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 358 836	1 738 834
Summa kassa och bank		2 358 836	1 738 834
Summa omsättningstillgångar		2 828 077	2 107 233
Summa Tillgångar		76 418 926	76 704 593

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		191 770	191 770
Fond för yttre underhåll		7 728 170	8 106 045
Summa bundet eget kapital		7 919 940	8 297 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 336 290	1 011 397
Årets resultat		566 060	947 017
Summa fritt eget kapital		2 902 350	1 958 414
Summa eget kapital		10 822 290	10 256 229
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 361 979	63 266 972
Summa långfristiga skulder		62 361 979	63 266 972
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 089 996	1 470 000
Leverantörsskulder	Not 18	785 986	402 795
Övriga skulder	Not 19	108 632	93 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 250 043	1 214 671
Summa kortfristiga skulder		3 234 657	3 181 392
Summa Eget kapital och Skulder		76 418 926	76 704 593

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	10

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 778 203	8 787 670
Hyror, bostäder	-340	0
Hyror, lokaler	29 400	0
Hyror, garage	173 600	174 145
Hyror, p-platser	86 700	85 605
Hyror, övriga	21 000	8 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 100	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 350	-1 458
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 510	-15 655
IT-avgifter	197 875	198 069
Summa nettoomsättning	9 231 478	9 236 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	0	3 725
Övriga ersättningar	13 216	0
Fakturerade kostnader	2 870	6 180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	-56
Återvunna fordringar	5 490	488
Lönebidrag	0	57 744
Övriga rörelseintäkter	11 515	6 900
Summa övriga rörelseintäkter	33 066	74 981

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 564 876	-759 901
Reparationer	-260 138	-204 573
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 780	-174 576
Tomträttsavgäld	-186 300	-186 300
Försäkringspremier	-150 000	-134 949
Kabel- och digital-TV	-300 152	-298 579
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 028
Serviceavtal	-943	0
Obligatoriska besiktningar	-88 688	-139 270
Bevakningskostnader	-23 656	-5 641
Snö- och halkbekämpning	-547	-13 269
Förbrukningsinventarier	-74 162	-36 393
Vatten	-325 827	-326 123
Fastighetsel	-183 400	-228 318
Uppvärmning	-1 266 033	-1 284 386
Sophantering och återvinning	-218 090	-213 390
Fastighetsskötsel	-418 959	-585 000
Städning gemensamma utrymmen	-193 000	-96 463
Summa driftkostnader	-5 435 551	-4 689 159

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode teknisk förvaltning	7 372	-67 716
Förvaltningsarvode administration	-213 802	-205 805
IT-kostnader	-725	-1 480
Arvode, yrkesrevisorer	-12 625	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-152 695	-9 291
Kreditupplysningar	590	-20 293
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 264	0
Representation	-969	-3 243
Kontorsmateriel	-8 474	-12 423
Telefon och porto	-419	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-6
Medlems- och föreningsavgifter	-11 587	-2 000
Köpta tjänster	-228	0
Bankkostnader	-4 583	-1 800
Övriga externa kostnader	-13 615	-12 503
Summa övriga externa kostnader	-431 023	-350 560

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 612	-177 467
Lön till övrig personal*	0	-92 130
Uttagsskatt	0	84 830
Styrelsearvoden	-89 600	-43 910
Sammanträdesarvoden	-44 500	-77 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 550	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	-10 475	-100
Övriga personalkostnader	-3 449	-7 843
Sociala kostnader	-54 638	-132 362
Summa personalkostnader	-253 824	-455 482

*Lön till övrig personal avser styrelsemedlemmar som bl a varit med under OVK besiktning och rensning av källarförråd.

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-995 127	-995 127
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 384	-11 384
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 006 511	-1 006 511

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 000	482
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	1 482
Övriga ränteintäkter	0	725
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 038	2 689

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 572 985	-1 864 485
Övriga räntekostnader	-315	-968
Övriga finansiella kostnader	-313	-263
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 573 613	-1 865 716

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	104 022 109	104 022 109
Mark	1 902 000	1 902 000
	105 924 109	105 924 109
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 924 109	105 924 109
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 013 336	-12 018 209
	- 13 013 336	- 12 018 209
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-995 127	-995 127
	- 995 127	- 995 127
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 14 008 463	- 13 013 336
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-18 364 500	-18 364 500
	- 18 364 500	- 18 364 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 551 146	74 546 273
Varav		
Byggnader	71 649 146	72 644 273
Mark	1 902 000	1 902 000
Taxeringsvärden		
Byggnader	66 720 000	66 720 000
Mark	16 600 000	16 600 000
Totalt taxeringsvärde	83 320 000	83 320 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	136 553	136 553
	136 553	136 553
Summa anskaffningsvärden	136 553	136 553
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-85 466	-74 082
	- 85 466	- 74 082
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning maskiner och inventarier	-11 384	-11 384
	- 11 384	- 11 384
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 96 850	- 85 466
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 703	51 087
Varav		
Maskiner och inventarier	39 703	51 087

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 576	6 762
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 576	6 762

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	66 122	71 747
Skattekonto	128 207	34 680
Summa övriga fordringar	194 329	106 427

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	155 851	150 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 910	58 635
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 000	0
Förutbetald tomträttsavgäld	46 575	46 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	261 336	255 210

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	121	121
Bankmedel	505 132	500 165
Transaktionskonto	1 853 583	1 238 548
Summa kassa och bank	2 358 836	1 738 834

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	63 451 975	64 736 972
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 089 996	-1 470 000
Långfristig skuld vid årets slut	62 361 979	63 266 972

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,13 %	2018-01-25	5 775 000,00	0,00	0,00	5 775 000,00
SWEDBANK	0,88 %	2018-03-28	7 999 313,00	0,00	245 001,00	7 754 312,00
SWEDBANK	2,83%	2018-04-25	14 062 500,00	0,00	0,00	14 062 500,00
SWEDBANK	3,42%	2019-01-25	14 062 500,00	0,00	0,00	14 062 500,00
SWEDBANK	2,12%	2020-02-25	8 775 159,00	0,00	489 996,00	8 285 163,00
SWEDBANK	1,78%	2021-12-22	14 062 500,00	0,00	550 000,00	13 512 500,00
Summa			64 736 972,00	0,00	1 284 997,00	63 451 975,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 089 996 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 5 449 980 kr och beräknad skuld om fem år är 58 001 995 kr. *mv*

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 089 996	1 470 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 089 996	1 470 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	785 986	402 795
Summa leverantörsskulder	785 986	402 795

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	108 632	93 926
Summa övriga skulder	108 632	93 926

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	0	92 130
Upplupna sociala avgifter	0	27 639
Upplupna räntekostnader	173 000	185 433
Upplupna elkostnader	33 669	20 967
Upplupna vattenavgifter	52 556	27 516
Upplupna värmekostnader	293 250	165 577
Upplupna kostnader för renhållning	0	238
Upplupna revisionsarvoden	12 250	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 171	30 209
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	642 147	650 9620
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250 043	1 214 671

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	83 737 000	83 737 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

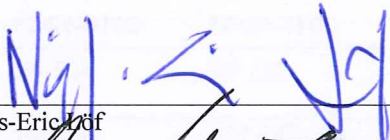
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

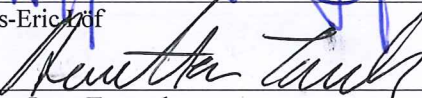
Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen färdigställt det byte av hissar som påbörjades under 2017. Under början av 2018 tillkom kostnader på 312 000kr för detta. För 2018 har föreningen tagit beslut om att genomföra flera underhållsåtgärder bl. a byte till säkerhetsdörrar, installation av ny undercentral, underhåll av garagelängor och målning av trapphus. Föreningen beräknar att detta kommer att kosta ca 2 200 000kr och finansieringen för dessa åtgärder är säkerställd. *mw*

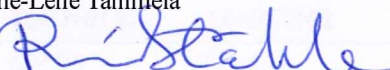
Styrelsens underskrifter

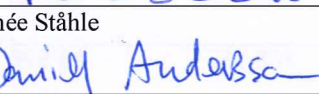
Västerås 180502

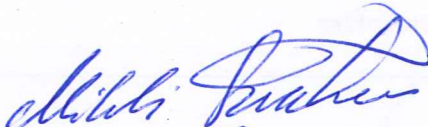
Ort och datum


Nils-Eric Löf


Anne-Lene Tammela


Renée Ståhle

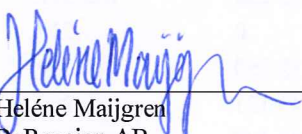

Daniel Andersson

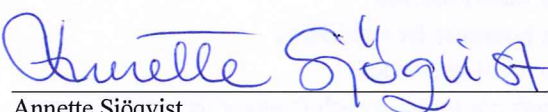

Miklos Forsström


Roland Ivars


Fredric Gerhardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 05 -07


Heléne Maijgren
BoRevsion AB


Annette Sjöqvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulturn för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vald av föreningsstämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

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 på fel.

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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

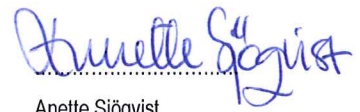
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 7 / 5 2018


Helène Majgren
BoRevision AB


Anette Sjöqvist
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 22 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

