
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kulturn
Org nr: 778000-7055



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Bostadsrättsföreningen Kulten

Tid: Tisdagen den 26 maj 2020 klockan 18:00

Lokal: Nya gymnastiksalen vid förskolan

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kulten får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 134%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 354 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Bjurhovda 8 i Västerås kommun t om 200930. På fastigheten finns 3 byggnader med 132 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1969 och ombyggda under åren 1993-94. Fastighetens adress är Knotavägen 31-59 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 17 | 37 | 4 | 74 | 132 |

Dessutom tillkommer

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 43 | 42 |

Total tomtarea 19 177 m²

Total bostadsarea 10 245 m²

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 88 571 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 83 320 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 288 tkr och planerat underhåll för 1 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: 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 förverksamhetsåret gjorts med 1 187 tkr (116 kr/m²). Efter antagen budget för 2019 har avsättningen till underhållsfonden lämnats oförändrad.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---|---------|
| Gemensamma utrymmen; elarbeten o ny tvättmaskin | 125 002 |
| Installationer; bl a nya låssystem | 734 637 |
| Garage och p-platser; panelbyte samt målning av garagebyggnader | 248 585 |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Fredric Gerhardsson | Ordförande | 2020 |
| Anne-Lene Lindberg | Sekreterare | 2021 |
| Miklos Forsström | Vice ordförande | 2021 |
| Renée Ståhle | Ledamot | 2020 |
| Daniel Andersson | Ledamot | 2021 |
| Istvan Forsström | Ledamot | 2020 |
| Jessica Svedin | Ledamot | 2021 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Pertti Mylläri | Suppleant | 2020 |
| Lena Dornis | Suppleant | 2020 |
| Elaine Ståhl | Suppleant | 2021 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---|---------------------------------------|
| Louis Olivares Fajarda BoRevision AB | Föreningsvald revisor 2020 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Styrelsen | 2020 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2012-01-01 då den höjdes med 2 %.

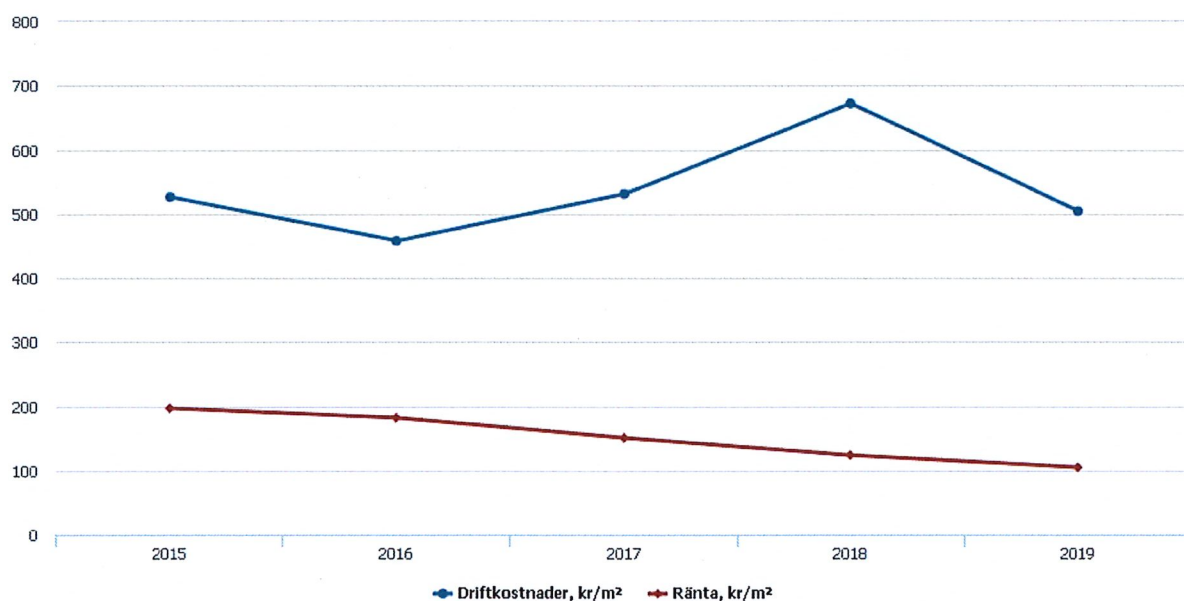
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.) 

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 9 316 | 9 308 | 9 231 | 9 237 | 9 228 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 348 | -494 | 566 | 947 | 43 |
| Årets resultat | 1 348 | -494 | 566 | 947 | 43 |
| Balansomslutning | 75 614 | 75 925 | 76 419 | 76 705 | 77 642 |
| Soliditet % | 15 | 14 | 14 | 13 | 12 |
| Likviditet % | 134 | 109 | 87 | 66 | 57 |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 857 | 857 | 857 | 858 | 857 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 504 | 672 | 531 | 458 | 526 |
| Ränta, kr/m ² | 105 | 124 | 151 | 182 | 197 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 651 | 644 | 742 | 818 | 776 |
| Lån, kr/m ² | 6 103 | 6 258 | 6 094 | 6 319 | 6 462 |



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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. *Den*

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 191 770 | | | 6 594 954 | 4 035 566 | -494 266 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -494 266 | 494 266 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 187 000 | -1 187 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -1 108 224 | 1 108 224 | |
| Årets resultat | | | | | | 1 348 496 |
| Vid årets slut | 191 770 | | | 6 673 730 | 3 462 524 | 1 348 496 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 3 541 301 |
| Årets resultat | 1 348 496 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 187 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 108 224 |
| Summa | 4 811 021 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 811 021

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 316 346 | 9 308 114 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 48 406 | 105 102 |
| Summa rörelseintäkter | | 9 364 752 | 9 413 216 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -5 164 392 | -6 886 041 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -307 818 | -348 123 |
| Personalkostnader | Not 6 | -457 174 | -393 952 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 005 970 | -1 005 970 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 935 354 | -8 634 086 |
| Rörelseresultat | | 2 429 398 | 779 131 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 841 | 3 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -1 081 742 | -1 276 496 |
| Summa finansiella poster | | -1 080 902 | -1 273 396 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 348 496 | -494 266 |
| Årets resultat | | 1 348 496 | -494 266 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 10 | 71 561 965 | 72 556 556 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 16 944 | 28 324 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 71 578 909 | 72 584 879 |
| Summa anläggningstillgångar | | 71 578 909 | 72 584 879 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 2 681 | 5 295 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 358 024 | 278 782 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 331 149 | 530 080 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 691 854 | 814 157 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 3 343 371 | 2 526 253 |
| Summa kassa och bank | | 3 343 371 | 2 526 253 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 035 225 | 3 340 410 |
| Summa tillgångar | | 75 614 134 | 75 925 289 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 191 770 | 191 770 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 673 730 | 6 594 954 |
| Summa bundet eget kapital | | 6 865 500 | 6 786 724 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 3 462 525 | 4 035 566 |
| Årets resultat | | 1 348 496 | -494 266 |
| Summa fritt eget kapital | | 4 811 021 | 3 541 301 |
| Summa eget kapital | | 11 676 520 | 10 328 024 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 60 931 987 | 62 521 983 |
| Summa långfristiga skulder | | 60 931 987 | 62 521 983 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 1 589 996 | 1 589 996 |
| Leverantörsskulder | Not 17 | 176 195 | 447 178 |
| Övriga skulder | Not 18 | 122 683 | 174 757 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 116 753 | 863 351 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 005 627 | 3 075 282 |
| Summa eget kapital och skulder | | 75 614 134 | 75 925 289 |

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 |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *See*

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 784 216 | 8 784 216 |
| Hyror, lokaler | 52 400 | 50 700 |
| Hyror, garage | 196 400 | 196 800 |
| Hyror, p-platser | 100 600 | 100 200 |
| Hyror, övriga | 24 101 | 27 798 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -22 500 | -27 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -4 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -16 871 | -18 200 |
| IT-avgifter | 198 000 | 198 000 |
| Summa nettoomsättning | 9 316 346 | 9 308 114 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar | 19 899 | 36 757 |
| Fakturerade kostnader | 1 260 | 4 120 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | -3 |
| Återvunna fordringar | 858 | 60 267 |
| Övriga rörelseintäkter | 26 388 | 3 961 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 48 406 | 105 102 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -1 108 224 | -2 320 216 |
| Reparationer | -288 110 | -818 888 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -189 474 | -183 684 |
| Tomträttsavgäld | -186 300 | -186 300 |
| Försäkringspremier | -180 967 | -158 695 |
| Kabel- och digital-TV | -433 753 | -391 282 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -949 | -10 876 |
| Serviceavtal | -16 089 | -6 551 |
| Obligatoriska besiktningar | -36 681 | -31 487 |
| Bevakningskostnader | -11 120 | -4 248 |
| Snö- och halkbekämpning | -31 052 | -25 053 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -12 715 | -28 253 |
| Förbrukningsinventarier | -35 786 | -137 185 |
| Vatten | -341 421 | -310 144 |
| Fastighetsel | -164 242 | -166 757 |
| Uppvärmning | -1 188 321 | -1 183 216 |
| Sophantering och återvinning | -245 017 | -299 080 |
| Förvaltningsarvode drift | -694 172 | -624 125 |
| Summa driftkostnader | -5 164 392 | -6 886 041 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -223 919 | -215 857 |
| IT-kostnader | -10 013 | -1 485 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -8 063 | -15 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -8 472 | -19 560 |
| Kreditupplysningar | -3 100 | -11 364 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 872 | -34 718 |
| Representation | 0 | -5 310 |
| Kontorsmateriel | -12 616 | -14 444 |
| Telefon och porto | -15 511 | -11 051 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -1 681 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 0 | 7 963 |
| Konsultarvoden | 0 | -2 137 |
| Bankkostnader | -3 710 | -4 058 |
| Övriga externa kostnader | -2 861 | -21 103 |
| Summa övriga externa kostnader | -307 818 | -348 123 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda * | -190 669 | -145 152 |
| Styrelsearvoden | -92 180 | -91 998 |
| Sammanträdesarvoden | -53 000 | -46 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -14 123 | -15 400 |
| Pensionskostnader | 0 | -1 615 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -3 662 |
| Sociala kostnader | -107 202 | -90 125 |
| Summa personalkostnader | -457 174 | -393 952 |

*Medeltal anställda uppgår till ca 0,4 personer. Utbetald ersättning avser timarvode till förtroendevalda som har utfört arbete åt föreningen. Arbetena avser främst arbete med hemsida, Iloq-låssystem, caférum och tvrum och friköp av *Max* tomträten.

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

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -994 590 | -994 590 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -11 379 | -11 379 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 005 970 | -1 005 970 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 590 | 1 835 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 251 | 1 265 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 841 | 3 100 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -1 080 422 | -1 270 491 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -3 050 |
| Övriga finansiella kostnader | -1 320 | -2 955 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -1 081 742 | -1 276 496 |

Not 10 Byggnader
 Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 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 | -15 003 053 | -14 008 463 |
| | -15 003 053 | -14 008 463 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -994 590 | -994 590 |
| | -994 590 | -994 590 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -15 997 643 | -15 003 053 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | -18 364 500 | -18 364 500 |
| | -18 364 500 | -18 364 500 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 71 561 965 | 72 556 556 |

Taxeringsvärden

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 87 800 000 | 82 600 000 |
| Lokaler | 771 000 | 720 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 88 571 000 | 83 320 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>70 771 000</i> | <i>66 720 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>17 800 000</i> | <i>16 600 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 136 553 | 136 553 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 136 553 | 136 553 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -108 229 | -96 850 |
| | -108 229 | -96 850 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -11 379 | -11 379 |
| | -11 379 | -11 379 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -119 609 | -108 229 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -119 609 | -108 229 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 16 944 | 28 324 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 16 944 | 28 324 |

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 681 | 3 614 |
| Kundfordringar | 0 | 1 681 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 2 681 | 5 295 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattefordringar | 56 849 | 62 639 |
| Skattekonto | 301 175 | 216 143 |
| Summa övriga fordringar | 358 024 | 278 782 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 184 336 | 180 967 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 52 528 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 94 695 | 87 785 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 375 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 168 | 162 225 |
| Förutbetald tomträtsavgäld | 46 575 | 46 575 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 331 149 | 530 080 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 0 | 121 |
| Bankmedel | 54 931 | 534 765 |
| Transaktionskonto | 3 288 440 | 1 991 366 |
| Summa kassa och bank | 3 343 371 | 2 526 253 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 62 521 983 | 64 111 979 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 589 996 | -1 589 996 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 60 931 987 | 62 521 983 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,55% | 2022-01-25 | 15 812 500,00 | 0,00 | 500 000,00 | 15 312 500,00 |
| SWEDBANK | 1,35% | 2020-04-28 | 5 775 000,00 | 0,00 | 0,00 | 5 775 000,00 |
| SWEDBANK | 1,55% | 2020-06-30 | 7 754 312,00 | 0,00 | 0,00 | 7 754 312,00 |
| SWEDBANK | 1,78% | 2021-12-22 | 12 912 500,00 | 0,00 | 600 000,00 | 12 312 500,00 |
| SWEDBANK | 2,12% | 2020-02-25 | 7 795 167,00 | 0,00 | 489 996,00 | 7 305 171,00 |
| SWEDBANK | 1,83% | 2024-01-25 | 14 062 500,00 | 0,00 | 0,00 | 14 062 500,00 |
| Summa | | | 64 111 979,00 | 0,00 | 1 589 996,00 | 62 521 983,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 589 996 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 7 949 980 kr och beräknad skuld om fem år är 54 572 003 kr. Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under 2020 (nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som kortfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. *ku*

Not 17 Leverantörsskulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 176 195 | 447 178 |
| Summa leverantörsskulder | 176 195 | 447 178 |

Not 18 Övriga skulder

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 116 211 | 174 757 |
| Clearing | 6 472 | 0 |
| Summa övriga skulder | 122 683 | 174 757 |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 114 926 | 129 753 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 83 607 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 17 225 | 16 312 |
| Upplupna vattenavgifter | 26 899 | 13 062 |
| Upplupna värmekostnader | 127 321 | 148 959 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 222 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 12 000 | 15 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 7 023 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 681 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 726 872 | 533 242 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 116 753 | 863 351 |

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 83 737 000 | 83 737 000 |

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

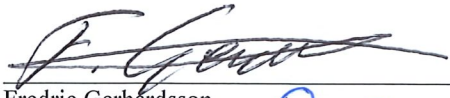
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningens tomträttsavtal löper ut 200930. Fr o m 201001 höjs tomträttsavgälden med 554 tkr per år. En extra föreningsstämma under hösten 2019 uppdrog åt styrelsen att arbeta för ett friköp av marken för ca 25 Mkr. Finansiering sker genom nyupplåning. Vid en antagen ränta om ca 2 % innebär det ökade kostnader på ca 500 tkr per år för föreningen. Definitivt beslut om friköpet fattas av föreningsstämman under våren 2020. *me*

Styrelsens underskrifter

Västerås 9-4-20

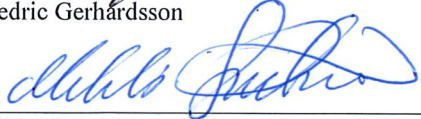
Ort och datum



Fredric Gerhårdsson



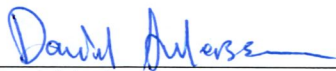
Anne-Lene Lindberg



Miklos Forsström



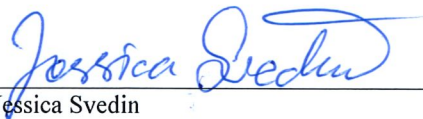
Renée Ståhle



Daniel Andersson



Istvan Forsström



Jessica Svedin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22



Åsa Axell
BoRevision AB



Louis Olivares Fajarda
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulten för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kulturn för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Örebro den 22/4 2020

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Louis Olivares Fajarda
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, 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 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 planliga 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

