

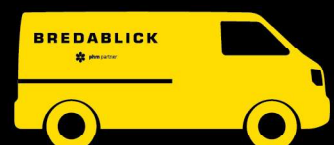
# Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsföreningen

## Kullen Västra 43

Org.nr: 769607-2979

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |
| Underskrifter          | 15   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KULLEN VÄSTRA 43, 769607-2979, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i samfälligheten Helsingborg Kullen Västra ga:1 och ga:6. Samfälligheten Helsingborg Kullen Västra ga:1 och ga:6s ändamål är att förvalta Kullen Västra ga:1 (passage) samt Kullen Västra ga:6 (soputrymme).

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                   |      |
|------------|-------------------|------|
| Ordförande | Thomas Nilestoff  | 2025 |
| Ledamot    | Eva Fallgren      | 2025 |
| Ledamot    | Cecilia Bengtsson | 2025 |
| Ledamot    | Lars Möller       | 2025 |
| Suppleant  | Nils Assarsson    | 2025 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

|                      |                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|
| Auktoriserad revisor | Henrik Rosenberg<br>Rosenberg & Partners Redovisningsbyrå AB |
|----------------------|--------------------------------------------------------------|

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Julia Dreja och Madeleine Henningsson.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Kullen Västra 43 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Fågelsångsgatan 27.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 3 rok |
| 1     | 10    |

|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| Total tomtarea:    | 470 | kvm |
| Total bostadsarea: | 963 | kvm |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-04-25.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                    | Leverantör     |
|--------------------------|----------------|
| Kabel-TV                 | Tele2          |
| Städning                 | Beata Majewska |
| Elavtal avseende volym   | Fortum         |
| Fjärrvärme               | Öresundskraft  |
| Skadedjursbekämpning     | Anticimex      |
| Serviceavtal värmesystem | Öresundskraft  |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 8 274 kr och planerat underhåll för 865 738 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-12 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 182 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 189 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 0 st överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 1 överlåtelser).

0 st beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 (inga andrahandsuthyrningar 2023-12-31).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 18 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen har beslutat att höja avgifterna från den 1 januari 2025 med 2 %.

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten och kabel-TV.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 660   | 641   | 598   | 588   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | - 763 | 79    | 27    | 119   |
| Förändring av underhållsfond                             | -684  | 147   | 175   | 172   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -1    | 10    | -73   | 17    |
| Sparande kr / kvm                                        | 188   | 197   | 105   | 196   |
| Soliditet, %                                             | 51    | 55    | 55    | 55    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 659   | 627   | 588   | 575   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 96    | 94    | 95    | 94    |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 659   | 627   | 588   | 575   |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 298   | 262   | 267   | 260   |
| Energikostnad / kvm                                      | 175   | 154   | 157   | 156   |
| Ränta kr/kvm                                             | 109   | 109   | 92    | 48    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 189   | 186   | 182   | 179   |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 4 185 | 4 185 | 4 185 | 4 185 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 4 185 | 4 185 | 4 185 | 4 185 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 6     | 7     | 7     | 7     |
| Snittränta, (%)                                          | 2.61  | 2.61  | 2.2   | 1.15  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 7 132 600       | 805 500        | - 2 852 510         | 79 031         |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | 79 031              | -79 031        |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 182 000        | -182 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 | -865 738       | 865 738             |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 763 080      |
| Vid årets slut                     | 7 132 600       | 121 762        | - 2 089 741         | - 763 080      |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 2 773 480        |
| Årets resultat före fondändring                            | - 763 080          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 182 000          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 865 738            |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 2 852 822</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 2 852 822        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 2 852 822</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

634 188

604 020

Övriga rörelseintäkter

3

26 019

36 999

**Summa Rörelseintäkter**

**660 207**

**641 019**

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 160 837

-289 173

Övriga kostnader

5

-91 812

-99 901

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-78 288

-78 289

**Summa Rörelsekostnader**

**-1 330 937**

**-467 363**

## RÖRELSERESULTAT

**-670 730**

**173 656**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 845

10 571

Räntekostnader och liknande resultatposter

-105 195

-105 196

**Summa Finansiella poster**

**-92 350**

**-94 625**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-763 080**

**79 031**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-763 080**

**79 031**

**ÅRETS RESULTAT**

**-763 080**

**79 031**



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |      |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 7, 8 | 8 203 201        | 8 272 739        |
| Inventarier, maskiner och installationer      | 9    | 64 896           | 73 646           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>8 268 097</b> | <b>8 346 385</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>8 268 097</b> | <b>8 346 385</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |      |                  |                  |
| Kundfordringar                                |      | 12 352           | 0                |
| Övriga fordringar                             |      | 536              | 735              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10   | 47 567           | 27 633           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |      | <b>60 455</b>    | <b>28 368</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |      |                  |                  |
| Kassa och bank                                | 11   | 244 255          | 937 276          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |      | <b>244 255</b>   | <b>937 276</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |      | <b>304 710</b>   | <b>965 644</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |      | <b>8 572 807</b> | <b>9 312 029</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |        | 7 132 600         | 7 132 600         |
| Underhållsfond                                              |        | 121 762           | 805 500           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |        | <b>7 254 362</b>  | <b>7 938 100</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |        | -2 089 742        | -2 852 510        |
| Årets resultat                                              |        | -763 080          | 79 031            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |        | <b>-2 852 822</b> | <b>-2 773 479</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |        | <b>4 401 540</b>  | <b>5 164 621</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Fastighetslån                                               | 12, 13 | 2 430 000         | 4 030 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                           |        | <b>2 430 000</b>  | <b>4 030 000</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>2 430 000</b>  | <b>4 030 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 1 600 000         | 0                 |
| Leverantörsskulder                                          |        | 56 984            | 32 235            |
| Skatteskulder                                               |        | 1 720             | 2 244             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14     | 82 563            | 82 929            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |        | <b>1 741 267</b>  | <b>117 408</b>    |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |        | <b>1 741 267</b>  | <b>117 408</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |        | <b>8 572 807</b>  | <b>9 312 029</b>  |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | -670 729                 | 173 656                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 78 288                   | 78 289                   |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>-592 441</b>          | <b>251 945</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 12 845                   | 10 571                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -105 196                 | -105 196                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-684 792</b>          | <b>157 321</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Ökning/minskning av rörelsefordringar                                                   | -32 087                  | 9 127                    |
| Ökning/minskning av rörelseskulder                                                      | 23 858                   | 12 967                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-693 021</b>          | <b>179 415</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-693 021</b>          | <b>179 415</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>937 276</b>           | <b>757 862</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>244 255</b>           | <b>937 276</b>           |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång                      | Nyttjandeperiod (år) |
|------------------------------------------|----------------------|
| Byggnader                                | 100                  |
| Inventarier, maskiner och installationer | 10                   |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

| 2024           | 2023           |
|----------------|----------------|
| 634 188        | 604 020        |
| <b>634 188</b> | <b>604 020</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

| 2024          | 2023          |
|---------------|---------------|
| 0             | 1 313         |
| 26 019        | 35 686        |
| <b>26 019</b> | <b>36 999</b> |
| <b>26 019</b> | <b>36 999</b> |

#### Totalt övriga rörelseintäkter

I övriga intäkter ingår vidarefakturerade kostnader för mjlöhuset om 25 494 kr som delas med annan förening, samt pantsättningsavgifter om 525 kr.

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Avfallshantering

Teknisk förvaltning

Serviceavtal

Besiktningsskostnader

Systematiskt brandskyddsarbete

Kabel-TV

Försäkringar

Samfälligheter

Förbrukningsmaterial

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

| 2024             | 2023           |
|------------------|----------------|
| 25 193           | 23 419         |
| 102 535          | 93 684         |
| 40 793           | 31 270         |
| 25 493           | 27 931         |
| 26 048           | 26 680         |
| 4 935            | 3 702          |
| 11 238           | 0              |
| 0                | 1 151          |
| 11 017           | 10 540         |
| 19 691           | 11 867         |
| 574              | 1 624          |
| 1 378            | 3 023          |
| 17 930           | 17 479         |
| <b>286 825</b>   | <b>252 370</b> |
| 2 003            | 0              |
| 0                | 4 803          |
| 3 146            | 0              |
| 3 125            | 0              |
| <b>8 274</b>     | <b>4 803</b>   |
| 855 375          | 0              |
| 0                | 32 000         |
| 10 363           | 0              |
| <b>865 738</b>   | <b>32 000</b>  |
| <b>1 160 837</b> | <b>289 173</b> |

#### Reparationer

Klottersanering

Vattenskador

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

#### Planerat underhåll

Huskropp, fasader

Tvättutrustning, gemensamma utrymmen

VA & sanitet, installationer

#### Totalt fastighetskostnader



## Not 5. Övriga kostnader

### Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

### Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

### Revision

Revision

### Kommunikation

Tele och post

### Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

Bankkostnader

Hyra av anläggningstillgångar

Övriga externa kostnader

### Totalt övriga kostnader

2024

2023

4 140

4 140

46 678

48 264

6 963

7 188

618

743

0

9 518

574

516

6 546

0

26 293

29 532

33 413

39 566

91 812

99 901

## Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

### Avskrivningar

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

2024

2023

69 538

69 539

8 750

8 750

78 288

78 289

### Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

78 288

78 289

## Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

### Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

Mark

7 141 878

7 141 878

2 918 294

2 918 294

### Utgående anskaffningsvärden

10 060 172

10 060 172

### Ingående avskrivningar

Byggnader

Årets avskrivning på byggnader

- 1 787 433

- 1 717 894

- 69 538

- 69 539

### Utgående avskrivningar

-1 856 971

-1 787 433

### Utgående redovisat värde

8 203 201

8 272 739

Varav

Byggnader

Mark

5 284 907

5 354 445

2 918 294

2 918 294

### Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

10 400 000

10 400 000

7 600 000

7 600 000

18 000 000

18 000 000

### Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

18 000 000

18 000 000

18 000 000

18 000 000



| Not 8. Ställda säkerheter                            |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
|------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Fastighetsinteckningar                               |                          |                         | 4 030 000            | 4 030 000            |
| Summa:                                               |                          |                         | 4 030 000            | 4 030 000            |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 9. Inventarier, maskiner och installationer      |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
| Ingående anskaffningsvärden                          |                          |                         |                      |                      |
| Inventarier, maskiner och installationer             |                          |                         | 87 500               | 87 500               |
| Utgående anskaffningsvärden                          |                          |                         | 87 500               | 87 500               |
| Ingående avskrivningar                               |                          |                         |                      |                      |
| Inventarier, maskiner och installationer             |                          |                         | - 13 854             | - 5 104              |
| Årets avskrivningar                                  |                          |                         | - 8 750              | - 8 750              |
| Utgående avskrivningar                               |                          |                         | - 22 604             | - 13 854             |
| Utgående redovisat värde                             |                          |                         | 64 896               | 73 646               |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
| Förutbetalda kostnader                               |                          |                         | 47 567               | 27 633               |
| Summa                                                |                          |                         | 47 567               | 27 633               |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 11. Kassa och bank                               |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
| Transaktionskonto Handelsbanken                      |                          |                         | 244 255              | 937 276              |
| Summa                                                |                          |                         | 244 255              | 937 276              |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 12. Förfall fastighetslån                        |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
| Förfaller inom ett år från balansdagen               |                          |                         | 1 600 000            | 0                    |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                    |                          |                         | 2 430 000            | 4 030 000            |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen          |                          |                         | 0                    | 0                    |
| Summa                                                |                          |                         | 4 030 000            | 4 030 000            |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 13. Skulder till kreditinstitut                  |                          |                         |                      |                      |
|                                                      | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
| Stadshypotek                                         | 2027-03-30               | 2,65 %                  | 2 430 000            | 2 430 000            |
| Stadshypotek                                         | 2025-04-30               | 2,55 %                  | 1 600 000            | 1 600 000            |
| Summa skulder till kreditinstitut                    |                          |                         | 4 030 000            | 4 030 000            |
|                                                      |                          |                         |                      |                      |
| Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                          |                         | 2024-12-31           | 2023-12-31           |
| Upplupna räntekostnader                              |                          |                         | 6 800                | 6 800                |
| Förutbetalda intäkter                                |                          |                         | 53 903               | 53 374               |
| Upplupna revisionsarvoden                            |                          |                         | 6 900                | 6 500                |
| Upplupna driftskostnader                             |                          |                         | 14 960               | 16 255               |
| Summa                                                |                          |                         | 82 563               | 82 929               |



## Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Thomas Nilestoff  
Ordförande

---

Eva Fallgren  
Ledamot

---

Cecilia Bengtsson  
Ledamot

---

Lars Möller  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Rosenberg & Partners Redovisningsbyrå AB  
Henrik Rosenberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.03.2025 12:38

SENT BY OWNER:  
Robin Zecevic • 17.03.2025 16:26

DOCUMENT ID:  
ryWymJTHnJx

ENVELOPE ID:  
rJJQkaH2ye-ryWymJTHnJx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43.pdf  
15 pages

## Activity log

| RECIPIENT                         | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| Lars Möller                       | Signed        | 18.03.2025 07:49 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1961/06/22) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 07:33 | Low    |                                  |
| THOMAS NILESTOFF                  | Signed        | 18.03.2025 09:17 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1965/10/18) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 09:14 | Low    |                                  |
| EVA MARGARETA FALLGREN            | Signed        | 18.03.2025 13:58 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1960/04/13) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 13:57 | Low    |                                  |
| Cecilia Karin Elisabeth Bengtsson | Signed        | 18.03.2025 19:34 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1988/02/05) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 19:28 | Low    |                                  |
| L HENRIK B ROSENBERG ADLERSTAM    | Signed        | 21.03.2025 12:38 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1968/06/02) |
|                                   | Authenticated | 18.03.2025 20:23 | Low    |                                  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43, 769607-2979. Helsingborg.

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43 för år 2024.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43's finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43 för år 2024.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

*Uttalande*

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 21 mars 2025



Henrik Rosenberg  
Föreningens revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

