

Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43

Org.nr: 769607-2979

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43, 769607-2979, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 gemensamhetsanläggningarna Helsingborg Kullen Västra ga:1 och ga:6 .

Gemensamhetsanläggningen Helsingborg Kullen Västra ga:1 och ga:6 s ändamål är att förvalta Kullen Västra ga:1 (passage) samt Kullen Västra ga:6 (soputrymme).

Styrelse

Ordförande	Thomas Nilestoff	2026
Ledamot	Louise Malmberg	2026
Ledamot	Cecilia Bengtsson	2026
Ledamot	Lars Möller	2026
Suppleant	Nils Assarsson	2026

Vald t.o.m. Föreningsstämman

Revisor

Revisor	Henrik Rosenberg
	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 45 086 kr men inget planerat underhåll.

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 186 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde inga överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 18 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga 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.

Årsavgifter

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

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	675	660	641	598
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	- 763	79	27
Förändring av underhållsfond, tkr	186	-684	147	175
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar, tkr	-67	-1	10	-73
Sparande kr/kvm	123	188	197	105
Soliditet, %	52	51	55	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	672	659	627	588
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	96	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	672	659	627	588
Driftkostnad kr/kvm	315	298	262	267
Energikostnad kr/kvm	180	175	154	157
Ränta kr/kvm	113	109	109	92
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	193	189	186	182
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	6	7	7
Snittränta, (%)	2.69	2.61	2.61	2.2

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 132 600	121 762	- 2 089 742	- 763 080
Disposition enligt föreningsstämma			-763 080	763 080
Avsättning till underhållsfond		186 000	-186 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				40 557
Vid årets slut	7 132 600	307 762	- 3 038 822	40 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 852 822
Årets resultat före fondändring	40 557
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 186 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 2 998 265

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 998 265
Totalt	- 2 998 265

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

646 836

634 188

Övriga rörelseintäkter

3

27 782

26 019

Summa rörelseintäkter

674 618

660 207

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-348 801

-1 160 837

Övriga kostnader

5

-100 194

-91 812

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

6

-78 288

-78 288

Summa rörelsekostnader

-527 283

-1 330 937

RÖRELSERESULTAT

147 335

-670 730

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 798

12 845

Räntekostnader och liknande resultatposter

-108 576

-105 195

Summa finansiella poster

-106 778

-92 350

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

40 557

-763 080

RESULTAT FÖRE SKATT

40 557

-763 080

ÅRETS RESULTAT

40 557

-763 080



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7 , 8	8 133 663	8 203 201
Inventarier, maskiner och installationer	9	56 146	64 896
Summa materiella anläggningstillgångar		8 189 809	8 268 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 189 809	8 268 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	12 352
Övriga fordringar		493	536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 236	47 567
Summa kortfristiga fordringar		47 729	60 455
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	365 572	244 255
Summa kassa och bank		365 572	244 255
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		413 301	304 710
SUMMA TILLGÅNGAR		8 603 110	8 572 807



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 132 600	7 132 600
Underhållsfond		307 762	121 762
Summa bundet eget kapital		7 440 362	7 254 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 038 822	-2 089 742
Årets resultat		40 557	-763 080
Summa fritt eget kapital		-2 998 265	-2 852 822
SUMMA EGET KAPITAL		4 442 097	4 401 540
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	2 430 000	2 430 000
Summa långfristiga skulder		2 430 000	2 430 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 430 000	2 430 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		45 789	56 984
Skatteskulder		1 342	1 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	83 882	82 563
Summa kortfristiga skulder		1 731 013	1 741 267
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 731 013	1 741 267
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 603 110	8 572 807



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		147 335	-670 730
Avskrivningar		78 288	78 288
Summa		225 623	-592 442
Erhållen ränta		1 798	12 845
Erlagd ränta		-108 577	-105 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		118 844	-684 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		12 727	-32 087
Ökning/minskning av rörelseskulder		-10 254	23 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		121 317	-693 021
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 600 000	0
Amortering av låneskulder		-1 600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		121 317	-693 021
Likvida medel vid årets början		244 255	937 276
Likvida medel vid årets slut		365 572	244 255



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.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	646 836	634 188
Totalt årsavgifter och hyror	646 836	634 188

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	27 782	26 019
Totalt övriga rörelseintäkter	27 782	26 019

I posten övriga intäkter 2025 ingår vidarefakturerade kostnader för miljöhuset om 27 782 kr som delas med annan förening.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	26 251	25 193
Uppvärmning	101 673	102 535
Vatten och avlopp	45 827	40 793
Avfallshantering	27 782	25 493
Teknisk förvaltning	22 856	26 048
Serviceavtal	4 936	4 935
Besiktningsskostnader	5 731	11 238
Systematiskt brandskyddsarbete	799	0
Kabel-TV	2 754	11 017
Försäkringar	40 029	19 691
Samfälligheter	347	574
Förbrukningsmaterial	5 766	1 378
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 964	17 930

303 715 286 825

Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	9 537	0
Klottersanering	0	2 003
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	3 146
VA & sanitet, installationer	25 579	3 125
Värme, installationer	9 970	0

45 086 8 274

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	855 375
VA & sanitet, installationer	0	10 363

0 865 738

Totalt fastighetskostnader

348 801 1 160 837

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	4 140
Förvaltningskostnader	57 552	46 678
Revision	6 913	6 963
Tele och post	1 100	618
Bankkostnader	647	574
Hyra av anläggningstillgångar	5 235	6 546
Övriga externa kostnader	28 747	26 293

Totalt övriga kostnader

100 194 91 812

Not 6. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader	69 538	69 538
Inventarier, maskiner och installationer	8 750	8 750

78 288 78 288

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

78 288 78 288



Not 7. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	7 141 878	7 141 878
Mark	2 918 294	2 918 294
Utgående anskaffningsvärden	10 060 172	10 060 172
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 856 971	- 1 787 433
Årets avskrivning på byggnader	- 69 538	- 69 538
Utgående avskrivningar	-1 926 509	-1 856 971
Utgående redovisat värde	8 133 663	8 203 201
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 215 369	5 284 907
Mark	2 918 294	2 918 294
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 000 000	10 400 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	7 600 000
	20 000 000	18 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	20 000 000	18 000 000
	20 000 000	18 000 000
Not 8. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 030 000	4 030 000
Summa:	4 030 000	4 030 000
Not 9. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	87 500	87 500
Utgående anskaffningsvärden	87 500	87 500
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 22 604	- 13 854
Årets avskrivningar	- 8 750	- 8 750
Utgående avskrivningar	- 31 354	- 22 604
Utgående redovisat värde	56 146	64 896
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	47 236	47 567
Summa	47 236	47 567
Not 11. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	365 572	244 255
Summa	365 572	244 255



Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 600 000	1 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 430 000	2 430 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	4 030 000	4 030 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	Lån löst	2,55 %	0	1 600 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-03-30	2,65 %	2 430 000	2 430 000
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-04-30	2,60 %	1 600 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 030 000	4 030 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 600 000	-1 600 000
			2 430 000	2 430 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långsiktig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag

*Lånet följer Stibor 3M och är kapitalbundet till angivet datum.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 041	6 800
Förutbetalda intäkter	54 985	53 903
Upplupna revisionsarvoden	7 000	6 900
Upplupna driftskostnader	14 856	14 960
Summa	83 882	82 563



Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-02

Thomas Nilestoff
Ordförande

Louise Malmberg
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
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.03.2026 19:37

SENT BY OWNER:

Robin Zecevic • 27.03.2026 12:27

DOCUMENT ID:

H1Nat1EiWx

ENVELOPE ID:

r146tJ4j-e-H1Nat1EiWx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Kullen Västra 43.pdf

16 pages

SHA-512:

c1b1c8eb40f00be519093d1ccd973c84381ed47385d84bd23014171f55401ae0dfb8b25eaf6d19cc1e6bd19264e33438de195295f211b7d86c18591575d32176

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS MÖLLER	 Signed	28.03.2026 17:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/06/22)
	Authenticated	28.03.2026 17:18	Low	
Cecilia Karin Elisabeth Bengtsson	 Signed	29.03.2026 15:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/05)
	Authenticated	27.03.2026 13:53	Low	
Cecilia Karin Elisabeth Bengtsson	 Signed	29.03.2026 15:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/02/05)
	Authenticated	29.03.2026 15:49	Low	
Louise Agnes Cecilia Malmberg	 Signed	29.03.2026 19:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/09/04)
	Authenticated	29.03.2026 19:25	Low	
L HENRIK B ROSENBERG ADLERSTAM	 Signed	29.03.2026 19:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1968/06/02)
	Authenticated	29.03.2026 19:36	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 2025.

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 29 mars 2026

Henrik Rosenberg
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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 | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

