Årsredovisning 2025
Brf Kulturtrappan

769640-7894

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kulturtrappan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 83:50	2023	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 6 637 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Sandström	Ordförande
Andrea Lucarelli	Suppleant
Vasilis Bonnici	Suppleant
Adam Gustafsson	Styrelseledamot
Bo Per Andreas Westin	Styrelseledamot
Emma Daisy Elisabeth Andersson	Styrelseledamot
Jussi Nyman	Styrelseledamot

Valberedning

Linda Björk
Albin Dahlgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Lizette Söderdahl	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Niclas Wärenfeldt	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
El	Nacka Energi
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Schindler
Källsortering	PreZero
Teknisk Förvaltning	Svefab
Trappstädning	J&J Fastighetsförvaltning AB
Vatten och avfall	NVOA

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lånen på totalt 70 miljoner kr slutplacerades hos Stadshypotek (Handelsbanken) den 2025-03-28 i fyra lika stora lån (17,5 miljoner kr) till följande löptider och ränta:

3 mån tom 2025-06-30 ränta 3,19%

1 år tom 2026-03-30 ränta 3,06%

2 år tom 2027-03-30 ränta 3,14%

3 år tom 2028-03-30 ränta 3,28% amortering 350 tkr per år.

(Total snittränta 3,17%).

Per april, 2025 var 86 lägenheter sålda av 93, motsvarande 92,5%.

Inga obetalda årsavgifter.

Slutavräkning med Atrium Ljungberg har genomförts.

Vid styrelsemötet i december beslutades att höja årsavgifterna med 2 procent från och med 26-01-01.

Förändringar i avtal

En ny upphandling av fastighetsförsäkring genomfördes och resulterade i ett byte till Folksam. Avtalet löper från och med 26-01-01.

Styrelsen ser även över andra avtal med avseende, bland annat avseende el och bredband.

Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade att tillsätta en arbetsgrupp för balkonginglasning då intresset bland medlemmarna för detta är stort. Arbetsgruppens uppgift var att ta in offerter och undersöka intresset bland föreningens medlemmar. Styrelsen beslutade vidare att föreningen inte kommer att stå för några kostnader, såsom exempelvis kostnad för bygglovsansökan och bygglov, vilka istället ska fördelas mellan de som glasar in sina balkonger. Företaget Nordiska Inglasningar erhöll uppdraget om inglasning av balkonger.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 45 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 151 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelser.

Flerårsöversikt

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 523 423	2 942 060	-	-
Resultat efter fin. poster	-3 091 878	-	-1842	-8 110
Soliditet (%)	89	85	17	1
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	293 000 000	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	551	442	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	21,4	0,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 507	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 507	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	174	3	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	32	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	33	54	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	80	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	117	166	-	-
Räntekänslighet (%)	11,44	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 454 476 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på avskrivning av fastigheten. Enligt gällande redovisningsregler ska avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. På grund av detta kan avskrivningar periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet. Oräknat avskrivningarna är föreningens resultat positivt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	584 105 000	-	-204 105 000	380 000 000
Upplåtelseavgifter	0	-	204 105 000	204 105 000
Fond, yttre underhåll	0	-	182 417	182 417
Balanserat resultat	-9 952	0	9 952	0
Årets resultat	0	0	-3 091 878	-3 091 878
Eget kapital	**584 095 047**	**0**	**-2 899 509**	**581 195 539**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	0
Årets resultat	-3 091 878
Totalt	**-3 091 878**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 154 690
Balanseras i ny räkning	-4 246 568
	-3 091 878

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 586 224	2 942 060
Övriga rörelseintäkter	3	100 967	10 757 527
Summa rörelseintäkter		**4 687 191**	**13 699 587**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 814 740	-3 670 918
Övriga externa kostnader	9	-130 490	-320 249
Personalkostnader	10	-67 178	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 173 359	0
Summa rörelsekostnader		**-6 185 767**	**-3 991 167**
RÖRELSERESULTAT		**-1 498 576**	**9 708 420**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 303	306 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 598 604	-10 015 389
Summa finansiella poster		**-1 593 301**	**-9 708 420**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 091 878**	**-0**
ÅRETS RESULTAT		**-3 091 878**	**-0**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	649 931 641	212 843 732
Pågående projekt	13	0	441 261 268
Summa materiella anläggningstillgångar		**649 931 641**	**654 105 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**649 931 641**	**654 105 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 458	36 875
Övriga fordringar	14	883 299	19 082 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	197 036	176 553
Summa kortfristiga fordringar		**1 124 793**	**19 296 084**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 810 634	10 343 273
Summa kassa och bank		**1 810 634**	**10 343 273**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 935 427**	**29 639 356**
SUMMA TILLGÅNGAR		**652 867 068**	**683 744 356**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		584 105 000	584 105 000
Summa bundet eget kapital		**584 105 000**	**584 105 000**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		182 417	-9 952
Årets resultat		-3 091 878	-0
Summa ansamlad förlust		**-2 909 461**	**-9 953**
SUMMA EGET KAPITAL		**581 195 539**	**584 095 047**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	34 387 500	0
Summa långfristiga skulder		**34 387 500**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	35 350 000	0
Leverantörsskulder		241 292	159 458
Skatteskulder		868 000	0
Övriga kortfristiga skulder		101	95 394 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	824 635	4 095 780
Summa kortfristiga skulder		**37 284 028**	**99 649 308**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**652 867 068**	**683 744 356**

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 498 576**	**9 708 420**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 173 359	0
	2 674 783	**9 708 420**
Erhållen ränta	5 303	306 969
Erlagd ränta	-1 598 604	-10 015 389
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 081 481**	**0**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	18 171 291	70 488 893
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97 522 911	-458 983 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-78 270 139**	**-388 494 625**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-75 918 961
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-75 918 961**
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	471 140 500
Upptagna lån	70 000 000	0
Amortering av lån	-262 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**69 737 500**	**471 140 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-8 532 639**	**6 726 914**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**10 343 273**	**3 616 358**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 810 634**	**10 343 273**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kulturtrappan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Yttertak	2,50 %
Fasader	1,67 %
Fönster	1,67 %
Hissar	2,50 %
Stomme och grund	0,83 %
Stamledningar VA	0,83 %
Restpost	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsförening är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 262 476	2 719 126
Övriga intäkter	68 359	59 498
Vatten	151 857	71 765
El	178 499	80 211
Avräkning entreprenör	925 033	0
Andrahandsuthyrning	0	11 460
Summa	**4 586 224**	**2 942 060**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	28 741	29 500
Övriga intäkter	72 226	2
Kostnadsersättning enligt avtal	0	10 728 025
Summa	**100 967**	**10 757 527**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	19 454	-57 000
Fastighetsskötsel	0	194 788
Städning	65 371	110 439
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	123 956	0
Teknisk fastighetsförvaltning utöver avtal	232 798	0
Besiktning och service	59 037	65 288
Yttre skötsel	52 500	79 723
Summa	**553 116**	**393 238**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	40 192	315 485
Summa	**40 192**	**315 485**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	18 801
Summa	**0**	**18 801**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	253 654	212 784
Uppvärmning	352 044	358 360
Vatten	357 395	528 408
Sophämtning	140 685	159 178
Summa	**1 103 778**	**1 258 730**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Bokning av AL gällande Simplekos siffror	0	525 094
Fastighetsförsäkringar	51 164	82 986
Kabel-TV	66 490	95 467
Ej avdragsgill moms fastighetsadm	0	113 117
Fastighetsskatt	0	868 000
Summa	**117 654**	**1 684 664**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	5 884
Övriga förvaltningskostnader	19 423	146 274
Revisionsarvoden	11 250	0
Ekonomisk förvaltning	56 031	91 044
Övriga externa tjänster	43 786	77 047
Summa	**130 490**	**320 249**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 800	0
Sociala avgifter	7 378	0
Summa	**67 178**	**0**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	10 015 389
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 597 112	0
Övriga räntekostnader	1 492	0
Summa	**1 598 604**	**10 015 389**

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 843 732	202 438 000
Årets inköp	441 261 268	10 405 732
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**654 105 000**	**212 843 732**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 173 359	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 173 359**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**649 931 641**	**212 843 732**
I utgående restvärde ingår mark med	*201 763 000*	*210 037 732*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	220 000 000	0
Taxeringsvärde mark	73 000 000	0
Summa	**293 000 000**	**0**

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	441 261 268	375 748 039
Årets pågående projekt	-441 261 268	65 513 229
Summa pågående arbeten	**0**	**441 261 268**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	867 732	406 358
Skattefordringar	15 567	0
Kort fordran på Brf	0	17 969 207
Övriga fordringar	0	707 091
Summa	**883 299**	**19 082 656**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 619	33 956
Försäkringspremier	31 796	87 714
Kabel-TV	28 876	28 496
Förvaltning	27 745	26 387
Summa	**197 036**	**176 553**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,28 %	17 237 500	
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,06 %	17 500 000	
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,14 %	17 500 000	
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,99 %	17 500 000	
Summa			**69 737 500**	**0**
Varav kortfristig del			35 350 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 987 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	53 928	0
Uppvärmning	133 870	0
Vatten	51 125	0
Löner	59 800	0
Uppl kostn renhållningsavg	10 451	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	475 461	445 177
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 650 603
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
Summa	**824 635**	**4 095 780**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	Inga

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Adam Gustafsson
Styrelseledamot

Bo Per Andreas Westin
Styrelseledamot

Charlotte Sandström
Ordförande

Emma Daisy Elisabeth Andersson
Styrelseledamot

Jussi Nyman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor

B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 07:52

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 06.05.2026 10:53

DOCUMENT ID:
H1eSFZtuCZg

ENVELOPE ID:
B1HFbtdRZe-H1eSFZtuCZg

DOCUMENT NAME:
Brf Kulturtrappan, 769640-7894 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
3446403638df9677fa1f1d81aac7e10bf1aaa03b975c1085276a658389ae021741d71d627b08fa70618bf8481cce747e09ea540e14b701f41254cdb975168a4e

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
1. **Charlotte Sandström**	**Signed**	**06.05.2026 11:06**	**eID**	**Swedish BankID**
sandstrom57@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 11:04	Low	IP: 217.213.122.87
2. **EMMA DAISY ELISABETH ANDERSSON**	**Signed**	**06.05.2026 11:34**	**eID**	**Swedish BankID**
emmaelisabethandersson@gmail.com	Authenticated	06.05.2026 11:33	Low	IP: 217.213.115.96
3. **Ove Adam Gustafsson**	**Signed**	**06.05.2026 11:54**	**eID**	**Swedish BankID**
adam.gustafsson@live.se	Authenticated	06.05.2026 11:49	Low	IP: 172.226.49.41
4. **BO PER ANDREAS WESTIN**	**Signed**	**08.05.2026 09:16**	**eID**	**Swedish BankID**
per.westin@icloud.com	Authenticated	08.05.2026 09:10	Low	IP: 151.177.94.185
5. **Jussi Nyman**	**Signed**	**08.05.2026 13:55**	**eID**	**Swedish BankID**
jussi.nyman@usa.net	Authenticated	06.05.2026 11:16	Low	IP: 79.133.19.166
6. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**11.05.2026 07:52**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 07:50	Low	IP: 90.231.80.173

* 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

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kulturtrappan, org.nr. 769640-7894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulturtrappan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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.

HkrKbFOR-g-rJHt-KOR-g

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kulturtrappan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
HkrKbFÖR-g-rJHt-KÖR-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 07:49

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 06.05.2026 10:53

DOCUMENT ID:
rJHt-KOR-g

ENVELOPE ID:
HkrKbFOR-g-rJHt-KOR-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Kulturtrappan.pdf
2 pages

SHA-512:
db832341dc10783b25a9e62d0252e8812372e6539d4f1
c0e64dc46eae47ee96e53d7408c5f6ed1c7788a6517d77
d0d32623c3ce99b3bcf68432335452c80f149

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lizette Anna Karolina Söderdahl**	**Signed**	**11.05.2026 07:49**	**eID**	**Swedish BankID**
lizette.soderdahl@borevision.se	Authenticated	11.05.2026 07:48	Low	IP: 90.231.80.173

* 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

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

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