

**Årsredovisning för**  
**Brf Kullen Östra nr 17**

716421-4848

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stefan Liljestränd  
Styrelseledamot

Helsingborg 2026-05-12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kullen Östra nr 17, 716421-4848, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kullen Östra 47 vilken är belägen i Helsingborg med adress Fågelsångsgatan 2A, 4, och 6.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-12-03 och de nuvarande stadgarna registrerades 2019-02-13 hos Bolagsverket.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Den totala anskaffningskostnaden för fastigheten uppgår till 10.989.520 kr. Fastigheten består av 15 lägenheter och 3 lokaler med en totalyta om 1.927 kvm. Samtliga lägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har inga egna parkeringar men har möjlighet att hyra upp till 5 st p-platser i intilliggande garage.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

#### Medlemsinformation

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har även tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter genom Länsförsäkringar.

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

#### Fastigheten

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

		totalyta kvm	hyresintäkter
2 rum & kök	4 st		
3 rum & kök	5 st		
4 rum & kök	4 st		
5 rum & kök	2 st		
Totalt antal lägenheter	15 st	1.360	816.000
Lokaler	3 st	567	364.464
Summa	18 st	1.927	1.180.464
Garagehyra			93.168
TOTALT			1.273.632

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 273 632	1 289 362	1 309 602	1 324 924
Resultat efter finansiella poster	-22 343	-710 459	-148 000	41 606
Soliditet %	7,9	8,1	16,9	18,3
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	613	613	613	613
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	91	89	87
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	2 910	2 919	2 957	3 024
Sparande per m <sup>2</sup>	9	-99	-32	75
Energikostnad per m <sup>2</sup>	216	222	199	196
Räntekänslighet %	475	477	483	494
Överlåtelsevärde genomsnitt kr/m <sup>2</sup>	38 608	40 000	38 182	44 215
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt för lägenheter	600	600	600	600
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt för lokaler	643	643	643	643

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	100	3 100 000	497 568	-2 365 917
Balanseras i ny räkning				-710 459
Upplösning av uppskrivningsfond		-60 000		60 000
Avsättning			113 580	-113 580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>3 040 000</b>	<b>611 148</b>	<b>-3 129 956</b>
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-710 459
Balanseras i ny räkning				710 459
Årets resultat				-22 343
<b>Belopp vid årets utgång</b>				<b>-22 343</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-3 129 956
Årets resultat	-22 343
<b>Summa</b>	<b>-3 152 299</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-113 580
lanspråktagande av uppskrivningsfond	60 000
Balanseras i ny räkning	-3 098 719
<b>Summa</b>	<b>-3 152 299</b>

### Kommentar till dispositioner

Enligt stadgarna skall till Fond för yttre underhåll avsättas ett belopp på 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 273 632	1 289 362
Övriga rörelseintäkter		14 149	1 400
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 287 781</b>	<b>1 290 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-890 066	-1 559 370
Personalkostnader	3	-36 250	-7 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-205 805	-183 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 132 121</b>	<b>-1 750 922</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>155 660</b>	<b>-460 160</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	13 583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 070	-263 882
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 003</b>	<b>-250 299</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 343</b>	<b>-710 459</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 343</b>	<b>-710 459</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 343</b>	<b>-710 459</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	5 835 742	6 008 429
Inventarier, verktyg och installationer	6	181 352	214 470
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 017 094</b>	<b>6 222 899</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 017 094</b>	<b>6 222 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 500	37 435
Övriga fordringar		11 184	8 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 047	23 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 731</b>	<b>69 298</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		271 132	176 440
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>271 132</b>	<b>176 440</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>325 863</b>	<b>245 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 342 957</b>	<b>6 468 637</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		100	100
Uppskrivningsfond	7	3 040 000	3 100 000
Fond för yttre underhåll		611 148	497 568
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 651 248</b>	<b>3 597 668</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 129 956	-2 365 917
Årets resultat		-22 343	-710 459
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 152 299</b>	<b>-3 076 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>498 949</b>	<b>521 292</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,11	3 302 724	3 302 724
Övriga skulder		0	-48 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 302 724</b>	<b>3 254 724</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		57 272	47 112
Skatteskulder		0	9 931
Övriga skulder	9	2 312 602	2 387 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	171 410	247 878
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 541 284</b>	<b>2 692 621</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 342 957</b>	<b>6 468 637</b>

ell  
00

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	155 660	-460 160
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	205 805	183 669
Erhållen ränta	67	13 583
Erlagd ränta	-178 070	-263 882
Betald inkomstskatt	-9 931	-15 281
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>173 531</b>	<b>-542 071</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	30 935	70 150
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-16 368	-2 599
Ökning/minskning leverantörsskulder	10 160	-14 320
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-85 128	12 018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113 130</b>	<b>-476 822</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-163 980
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-163 980</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-18 438	-72 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 438</b>	<b>-72 584</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>94 692</b>	<b>-713 386</b>
Likvida medel vid årets början	176 440	889 826
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>271 132</b>	<b>176 440</b>

ekk  
JK

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en äkta bostadsrättsförening.

#### Intäkter som hör till fastigheten tas

inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

##### Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

##### Skuldsättning per m<sup>2</sup>

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

##### Sparande per m<sup>2</sup>

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Energikostnad per m<sup>2</sup>

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

##### Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

## Immateriella anläggningstillgångar

### Kommentar

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Procent	År
Byggnader	2	50
Restaurang	3	33
Inventarier	12,5	8

## Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
El	59 624	47 104
Fjärrvärme	265 686	294 994
Vatten och avlopp	90 389	85 826
Fastighetsskötsel	95 922	100 306
Gemensamhetskostnad	0	29 579
Reparation och underhåll av fastighet	33 279	536 012
Garagehyra	98 696	149 289
Övriga fastighetskostnader	24 373	27 776
Fastighetsskatt	98 460	101 050
Försäkringspremier	32 115	50 301
Trygghetsavtal	18 112	0
Kabel TV-avgift	27 989	38 117
Styrelsearvode	0	28 000
Förbrukningsmaterial	0	2 138
Representation	5 797	0
Telekommunikation	2 727	404
Ersättning till revisor	17 936	15 633
Redovisningstjänster	15 240	34 634
Bankkostnader	3 272	2 244
Övriga externa tjänster	449	4 250
Föreningsavgifter	0	9 601
Övriga externa kostnader	0	2 112
<b>Summa</b>	<b>890 066</b>	<b>1 559 370</b>

## Not 3 Medelantalet anställda

### Kommentar till not

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har utgått. Föregående år redovisades styrelsearvode som övriga externa kostnader.

## Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Kostnadsslag	2025-01-01 -	2024-01-01 -
	2025-12-31	2024-12-31
Bostäder (2%)	104 932	104 932
Restaurang (3%)	7 755	18 737
Uppskrivningsfond (2%)	60 000	60 000
Inventarier, verktyg och installationer (12,5%)	33 118	0
<b>Summa</b>	<b>205 805</b>	<b>183 669</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 989 520	10 989 520
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 989 520</b>	<b>10 989 520</b>
Ingående avskrivningar	-4 981 091	-4 797 422
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-172 687	-183 669
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 153 778</b>	<b>-4 981 091</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 835 742</b>	<b>6 008 429</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	26 600 000	25 600 000
Mark	11 260 000	10 660 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>37 860 000</b>	<b>36 260 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 954	100 974
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	0	163 980
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>264 954</b>	<b>264 954</b>
Ingående avskrivningar	-50 484	-50 484
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-33 118	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-83 602</b>	<b>-50 484</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>181 352</b>	<b>214 470</b>

## Not 7 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	3 100 000	3 160 000
<b>Förändringar av uppskrivningsfond</b>		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-60 000	-60 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 040 000</b>	<b>3 100 000</b>

## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek AB (publ)	2,701	2025-12-29	2 018 724	2 018 724
Stadshypotek AB (publ)	2,801	2025-10-30	784 000	784 000
Stadshypotek AB (publ)	2,754	2025-12-30	500 000	500 000
Kortfristig del			0	-48 000
<b>Summa</b>			<b>3 302 724</b>	<b>3 254 724</b>

## Not 9 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	0	8 398
Avräkning sociala kostnader	0	7 883
Stadshypotek AB (publ) Räntesats % 2,769 Senaste Datum för ränteändring 2025-12-01	2 304 901	2 323 339
Kortfristig del av lån	0	48 000
Överinbetald hyra	0	80
Moms	7 701	0
<b>Summa</b>	<b>2 312 602</b>	<b>2 387 700</b>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revisionsarvode	15 000	14 500
Bokslutsarvode	0	12 000
Öresundskraft	38 898	40 178
HSB	0	29 579
PS Service	0	11 595
Övrigt	641	0
Upplupna räntor	9 442	11 681
Förutbetalda hyresinkomster	107 429	128 345
<b>Summa</b>	<b>171 410</b>	<b>247 878</b>


## Not 11 Ställda säkerheter

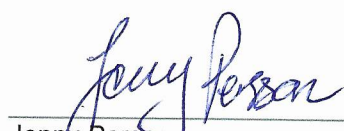
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 950 000	7 950 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 950 000</b>	<b>7 950 000</b>

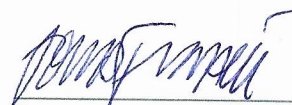
## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-23

Helsingborg

  
2026-04-23  
Stefan Liljestränd Datum  
Styrelseledamot och  
Ordförande

  
2026-04-23  
Jenny Persson Datum  
Styrelseledamot

  
2026-04-23  
Jonas Franzén Datum  
Styrelseledamot

  
2026-04-23  
Christian Gerken Datum  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24

  
Ewa Lena Larsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen Östra nr 17, org nr. 716421-4848

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen Östra nr 17 för år 2025-01-01–2025-12-31.

## Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger 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. För revisorn innebär detta att denne utfört revisionen enligt god revisionssed.

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 relevant 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 mitt uttalande.

## Uttalande

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kullen Östra för år 2025.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revision enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Helsingborg 2026-04-27



Ewa-Lena Larsson

Av föreningen tillsatt revisor