

Styrelsen och verkställande direktören för

Brf Kullaberg 1
Org nr 716420-0060

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2025 – 31 december 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullaberg 1 får härmed avlämna årsredovisning för 2025 föreningens trettioåttonde verksamhetsår.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025 och därefter har styrelsen bestått av följande ordinarie ledamöter.

Ordinarie ledamöter:

Anders Berkquist
John Schultz
David Ernekrans
Ann-Britt Jansson
Malin Ryberg

Revisorer:

Ordinarie revisor:
Mikael Baecklund

Fakta om fastigheteten

Fastighetsbeteckning: Bällsta 2:835.
Marken förvärvades 1987 och 1988 var lägenheterna inflyttningsklara.
Föreningen omfattar 20 lägenheter med total lägenhetsyta 1.941 kvm. .
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 39.616.000 varav byggnadsvärde 18.876.000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätterna med Folksam som försäkringsgivare.
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg, ansvarsförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-10-09

Allmänt

Föreningens säte är Vallentuna Kommun, Stockholms län.
Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.
Under 2025 har 1 lägenhet (lgh nr 14) bytt ägare.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

En extra föreningsstämma hölls den 8 oktober 2025 för att besluta om vilken av offerterna för takomläggning som skulle väljas. Stämman beslöt att välja Stolpes Entreprenad AB för lägga om 2 av föreningens tak till en kostnad om 990 000 kr per tak.
Arbetet ska påbörjas i början av 2026.

Genomförda underhåll under 2025

En OVK besiktning har gjorts till en kostnad av 33 875 kr.
Lägenhet 8 har försetts med en ny värmepanna till en kostnad av 86 219 kr.

Planerat underhåll under 2026

Omläggning av 2 st tak till en kostnad av 1 980 000 kr.
Linjemålning av p-platser, beräknad kostnad 12.000 kr.
Samt diverse oljning av sittbänkar och träsgargar på lekplats, beräknad kostnad 6.000 kr

Föreningens ekonomiska ställning

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 491 822	1 420 704	1 379 280	1 339 104	1 299 912
Resultat efter finansiella poster	318 201	38 886	120 794	286 128	170 493
Soliditet	22,83%	21,18%	20,82%	20,12%	18,64%
Årsavgift/kvm boyta	769	732	711	690	670
Skuldsättning/kvm boyta	6 695	6 768	6 842	6 915	6 988
Totala banklån	12 995 442	13 137 442	13 279 442	13 421 442	13 563 442
Totala räntekostnader	254 197	252 336	247 844	156 897	136 331
Räntekostnader % av nettoomsättning	17,04%	17,76%	17,97%	11,72%	10,49%
Räntekänslighet	8,71	9,25	9,63	10,02	10,43
Sparande, kr/kvm	269	116	227	336	240

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning = årsavgifter.

Soliditet = justerat eget kapital/balansomslutning.

Ytuppgift enligt taxeringsbesked, 1941 kvm boyta.

Räntekänslighet=banklån/nettoomsättning.

Sparande = Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Förändring i eget kapital

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Fond för framtida fastighetsunderhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	1 165 000	1 942 884	444 072	38 886	3 590 842
Avsättning till fastighetsunderhåll		173 848	-173 848		0
Anspråktagande av underhållsfond		0	0		0
Disposition av f.g.års resultat			38 886	-38 886	0
Årets resultat				318 201	318 201
Belopp vid årets utgång	1 165 000	2 116 732	309 110	318 201	3 909 043

Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	309 111
Årets resultat	<u>318 201</u>
Summa	627 311

Disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll	118 848
Avsättning till fond för uppvärmning	55 000
Balanseras i ny räkning	<u>453 463</u>
Summa	627 311

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning		1 491 822	1 420 704
Summa intäkter		1 491 822	1 420 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader för fastigheter		-601 420	-827 604
Övriga externa kostnader	2	-56 301	-58 873
Personalkostnader	3	-86 329	-89 496
Avskrivningar	5	<u>-210 253</u>	<u>-216 130</u>
Summa rörelsens kostnader		-954 304	-1 192 103
RÖRELSERESULTAT		537 518	228 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 880	62 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-254 197</u>	<u>-252 336</u>
Summa finansiella poster		-219 317	-189 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		318 201	38 886
ÅRETS RESULTAT		318 201	38 886

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	17 095 987	17 095 987
Ack. Avskrivning byggnader		-3 466 647	-3 295 687
Mark		218 000	218 000
Inventarier	5	<u>55 189</u>	<u>84 492</u>
Summa anläggningstillgångar		13 902 529	14 102 792
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		33 916	33 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 403	41 948
Kassa och bank		<u>3 144 281</u>	<u>2 770 633</u>
Summa omsättningstillgångar		3 220 600	2 846 188
SUMMA TILLGÅNGAR		17 125 129	16 950 980
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 165 000	1 165 000
Fond för fastighetsunderhåll		1 361 993	1 243 145
Fond för uppvärmning		709 056	654 056
Fond för utemiljön		<u>45 683</u>	<u>45 683</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		3 281 732	3 107 884
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		309 111	444 072
Årets resultat		<u>318 201</u>	<u>38 886</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		627 311	482 959
Summa eget kapital		3 909 043	3 590 842
Långfristiga skulder			
Långfristiga hypotekslån	6	12 995 442	13 137 442
Avgår kortfristig del		<u>-142 000</u>	<u>-142 000</u>
Summa långfristiga skulder		12 853 442	12 995 442
Skatteskulder			
Skatteskulder		<u>14 194</u>	<u>18 277</u>
Summa skatteskulder		14 194	18 277
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		142 000	142 000
Övriga kortfristiga skulder		19 654	19 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>186 796</u>	<u>184 919</u>
Summa kortfristiga skulder		348 450	346 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 125 129	16 950 980

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	318 201	38 886
Återläggning avskrivningar	210 253	216 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	528 454	255 016
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring kortfristiga fordringar	-764	-14 884
Förändring av kortfristiga skulder	-2 052	-7 225
Kassaflöde rörelsekapital	-2 816	-22 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	525 638	232 907
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 990	-5 143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 990	-5 143
Finanseringsverksamheten		
Amortering av lån	-142 000	-142 000
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	-142 000	-142 000
Årets kassaflöde	373 648	85 764
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 770 633	2 684 869
Likvida medel vid årets slut	3 144 281	2 770 633

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och vägledningar, BFNAR 2016:10.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Från 2014 tillämpas en avskrivning av 1% av byggnadsvärdet. Tidigare år har avskrivning skett med belopp motsvarande amortering av lån.

Inventarier skrivs av enligt plan med 20% per år, vilket är samma princip som tidigare år.

Noter till resultaträkningen

Not 2. Övriga kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Arvode till extern revisor	8 750	11 375
Arvode till extern bokförare	<u>34 000</u>	<u>34 000</u>
Totala övriga kostnader	42 750	45 375

Not 3. Personalkostnader

Styrelsearvoden	64 500	64 500
Arvode för utfört fastighetsunderhåll	<u>1 250</u>	<u>3 600</u>
Totala löner och ersättningar	65 750	68 100
Sociala kostnader	<u>20 579</u>	<u>21 396</u>
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	86 329	89 496

Noter till balansräkningen

Not 4. Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 095 987	17 095 987
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa ack. Anskaffningsvärden	17 095 987	17 095 987
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-3 295 687	-3 124 727
Årets avskrivning, 1% av byggnadens anskaffningsvärde	<u>-170 960</u>	<u>-170 960</u>
	-3 466 647	-3 295 687
Utgående restvärde enligt plan	13 629 340	13 800 300

Not 5. Inventarier , skrivs av enligt plan på 5 år	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	567 607	562 464
Årets inköp	<u>9 990</u>	<u>5 143</u>
	577 597	567 607
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-483 115	-437 945
Årets avskrivning enligt plan, 20%	<u>-39 293</u>	<u>-45 170</u>
Utgående avskrivningar enligt plan	-522 408	-483 115
Utgående restvärde enligt plan	55 189	84 492

Not 6. Långfristiga skulder

<u>Lån</u>		2025-12-31	<u>Ränta</u>
Handelsbanken	Bunden till 2026-08-28	5 003 863	2,65%
Handelsbanken	Bunden till 2027-08-28	5 003 864	2,72%
Handelsbanken	Rörlig 3 månaders ränta	<u>2 987 715</u>	2,830%
		12 995 442	

Beräknad låneskuld (med bibehållen amorteringstakt) senare än fem år efter balansdagen uppgår till 12.285.442 kr.

Not 7. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 522 000	16 522 000

Årsredovisningens innehåll blev klart den 3 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 11 mars 2026.

Vallentuna 11 mars 2026



Anders Berkquist



John Schultz



David Ernekrans



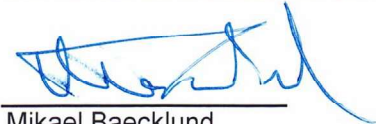
Ann-Britt Jansson



Malin Ryberg

Min revisionsberättelse har lämnats,

18/3 2026



Mikael Baecklund

Till föreningsstämman i BRF Kullaberg 1, org.nr 716420-0060

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullaberg 1, för år 2025 (räkenskapsåret 20250101-20251231).

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 god revisions sed i Sverige. Denna standard 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av 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 BRF Kullaberg 1 för år 2025 (räkenskapsåret 20250101-20251231).

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

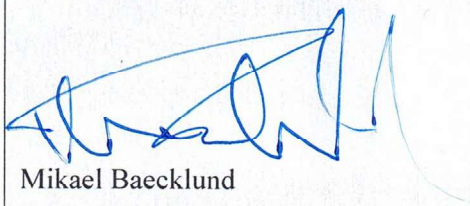
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Täby den 18 mars 2026



Mikael Baecklund

Av föreningen vald revisor