

Årsredovisning

för

Brf Södra Kullen

769615-9461

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Södra Kullen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 7 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 7 juni 2026

Carlos Decker

Årsredovisning
för
Brf Södra Kullen

769615-9461

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Södra Kullen, med säte i Värmdö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025, vilket är föreningens trettonde verksamhetsår. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 januari 2007. Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:20 av Kvarndammen Fastighets AB den 30 september 2008. Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har adresserna Kvarntorpsvägen 8-12 i Gustavsberg.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre våningar med totalt elva lägenheter varav tio med bostadsrätt och en med hyresrätt. Den totala bostadsrättsytan är 875 kvm och hyresrättsytan är 90 kvm. Föreningen disponerar fyra dubbelplatser samt en enkelplats i garage, fördelat på fem portar. Byggnadsår: 1884, 1885 och 1889.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
2 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Antal hyresrätter:

1 st	3 rum och kök
------	---------------

Fastighetens uppvärmning sker via bergvärme samt olja.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 724 kr/lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 16 653 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 051 000 kr och markvärdet är 4 602 000 kr. Värdeår är 1981.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Fastum sköter även hanteringen av föreningens lägenhetsregister.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 665 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2025 haft följande sammansättning:

Carlos Decker	ordförande
Maria Ström	ledamot
Helena Nyman	ledamot
Karolina Tornefors	ledamot
Bengt Eriksson	ledamot

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

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Revisor

Henrik Sundström

Valberedning

Jacqueline Decker Gavazza

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört flera större insatser och förbättringar inom drift, underhåll och administration.

Styrelsearbete

Under året har föreningen haft ett skifte i styrelsens sammansättning. Den nya styrelsen har under perioden arbetat med att fortsätta utveckla föreningens långsiktiga förvaltning och ekonomi.

Ekonomi och administration

Vi har gått med i Bostadsrätterna. Förhandlat ner räntan på lånen. Skaffat sparkonto på SBAB. Föreningen har bytt försäkringsbolag för att säkerställa bättre villkor och långsiktig trygghet. Kollektiv fiber från Telia har införts för samtliga boende. En släpvagn har införskaffats för föreningens gemensamma behov.

Underhåll och åtgärder på fastigheterna

Radonfläktar har bytts ut i hus 8 och 10, samt genomgått i hus 12.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts enligt gällande krav. Entrétrappan till hus 8 har bytts ut. Trapphuset i hus 8 har målats om. Trapprenovering i hus 10 och 12 har påbörjats.

Kanalvärmarna till grundventilationen har kopplats ur i syfte att minska energiförbrukningen. Föreningen har gått över till närsortering för att förbättra avfallshanteringen och miljöpåverkan.

Planering och framtid

Föreningen har påbörjat övergången till redovisningsregelverket K3. En ny underhållsplan enligt K3 har upprättats och kommer att ligga till grund för kommande års planering och budgetering.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 14 (12) medlemmar. Under året har 6 (2) medlem tillträtt och 4 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (2) överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	738	723	647	637
Resultat efter finansiella poster	-160	-61	-294	-39
Soliditet (%)	59,3	60,3	60,5	61,7
Resultat exkl avskrivningar	-62	42	-190	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	677	665	586	576
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 079	5 079	5 079	4 975
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 601	5 601	5 601	5 487
Sparande per kvm (kr/kvm)	-58	76	111	83
Räntekänslighet (%)	8,3	8,4	9,6	9,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	306	364	325	319
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,3	80,5	72,7	79,1

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 186 892	522 382	22 221	-3 061 247	-61 439	7 608 809
Disposition av föregående års resultat:			-9 270	-52 169	61 439	0
Årets resultat					-159 629	-159 629
Belopp vid årets utgång	10 186 892	522 382	12 951	-3 113 416	-159 629	7 449 180

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 113 417
årets förlust	-159 629
	-3 273 046

behandlas så att
till reservfond avsättes
i ny räkning överföres

22 221
-3 295 267
-3 273 046

Upplysning förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	737 566	723 283
Övriga rörelseintäkter		2 057	53
Summa rörelseintäkter		739 623	723 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-529 988	-470 160
Fastighetsskatt/-avgift		-23 122	-23 760
Övriga externa kostnader	4	-82 764	-49 051
Avskrivningar		-103 436	-103 436
Summa rörelsekostnader		-739 310	-646 407
Rörelseresultat		313	76 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		417	1 773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 359	-140 141
Summa finansiella poster		-159 942	-138 368
Resultat efter finansiella poster		-159 629	-61 439
Årets resultat		-159 629	-61 439

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	8 752 487	8 849 181
Mark		3 472 745	3 472 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	6 221	12 963
Summa materiella anläggningstillgångar		12 231 453	12 334 889

Summa anläggningstillgångar

12 231 453

12 334 889

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	360
Övriga fordringar	8	208 881	249 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	15 019	24 949
Summa kortfristiga fordringar		223 900	275 287

Kassa och bank

Kassa och bank		96 400	0
Summa kassa och bank		96 400	0
Summa omsättningstillgångar		320 300	275 287

SUMMA TILLGÅNGAR

12 551 753

12 610 176

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 186 892	10 186 892
Upplåtelseavgifter		522 382	522 382
Fond för yttre underhåll		12 951	22 221
Summa bundet eget kapital		10 722 225	10 731 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 113 417	-3 061 248
Årets resultat		-159 629	-61 439
Summa fritt eget kapital		-3 273 046	-3 122 687
Summa eget kapital		7 449 179	7 608 808
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 900 838	4 900 838
Leverantörsskulder		84 667	16 949
Skatteskulder		396	1 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	116 673	82 542
Summa kortfristiga skulder		5 102 574	5 001 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 551 753	12 610 176

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-159 629	-61 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	103 436	103 436
Förändring skatteskuld/fordran	-643	-2 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-56 836	39 706
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	360	0
Förändring av kortfristiga fordringar	10 858	24 509
Förändring av leverantörsskulder	67 718	9 189
Förändring av kortfristiga skulder	33 883	-9 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 983	64 097
Årets kassaflöde	55 983	64 097
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	212 661	148 565
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	268 644	212 661

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	45 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	592 365	582 222
Hysesintäkter, bostad	93 153	90 440
Hysesintäkter, garage	36 076	34 650
Kabel-TV	15 972	15 972
	737 566	723 284

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Trädgårdsskötsel	611	587
Kostnader i samband med städdagar	1 407	0
Städkostnader	0	3 356
Besiktningkostnader	8 625	0
Reparationer	107 501	26 084
Planerat underhåll	0	31 491
Fastighetsel	204 063	200 537
Uppvärmning	29 500	47 597
Vatten och avlopp	91 534	103 032
Avfallshantering	24 717	23 832
Försäkringskostnader	16 664	17 423
Kabel-TV	11 224	10 632
Bredband	3 021	0
Förbrukningsmaterial	31 120	5 589
	529 987	470 160

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsgemensamma kostnader	296	441
Revisionsarvode	7 224	6 000
Ekonomisk förvaltning	31 053	36 904
Underhållsplan	26 500	0
Övriga förvaltningskostnader	17 691	5 706
	82 764	49 051

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 199 471	10 199 471
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 199 471	10 199 471
Ingående avskrivningar	-1 350 290	-1 253 596
Årets avskrivningar	-96 694	-96 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 446 984	-1 350 290
Utgående redovisat värde	8 752 487	8 849 181
Taxeringsvärden byggnader	12 051 000	10 876 000
Taxeringsvärden mark	4 602 000	5 307 000
	16 653 000	16 183 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 129	34 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 129	34 129
Ingående avskrivningar	-21 166	-14 424
Årets avskrivningar	-6 742	-6 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 908	-21 166
Utgående redovisat värde	6 221	12 963

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 389	37 011
Övrig fordran	248	306
Avräkningskonto förvaltare	172 244	212 661
	208 881	249 978

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna	3 730	0
Fastum	7 936	7 515
Försäkring	5 087	15 647
Telia	-1 734	1 787
	15 019	24 949

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,872	2026-02-28	3 600 838	3 600 838
Swedbank Hypotek	2,872	2026-02-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek	2,801	2026-03-28	200 000	200 000
Swedbank Hypotek	3,422	2026-02-28	100 000	100 000
			4 900 838	4 900 838
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 900 838	-4 900 838

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: Lånen löper utan krav på amorteringar.

Lån som förfaller inom ett år: 4 900 838 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	12 474	15 316
Styrelsearvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	1 652	1 652
Revision	6 300	12 300
Fastighetsel	16 768	26 741
Övriga poster	550	328
Förutbetalda avgifter och hyror	73 929	21 205
	116 673	82 542

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 200 000	5 200 000
	5 200 000	5 200 000

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-05-11

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Gustavsberg

Carlos Decker
Ordförande

Maria Ström

Helena Nyman

Karolina Tornefors

Bengt Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Sundström
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Södra_Kullen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-26 10:46:37

Dokumentet är undertecknat av:

 Bengt Eriksson (19850814XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 12:43:01
 Carlos Decker Yanez (19681027XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-12 09:27:43
 HELENA BIRGITTA NYMAN (19610612XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-25 11:41:34
 KAROLINA TORNEFORS (19830613XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-25 11:52:58
 Ellen Frida Maria Ström (19740921XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-13 10:56:59
 HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor	2026-05-26 10:46:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Södra_Kullen.pdf (142216 byte)

180EA9FDB0A227386E6DFF6BC7C6D425716D7EFEC3446116DD54036D2B2B83FD696084539FC4D1130214
9A994ACF4039AEB305EEE9C140655841E74BAE7A0993

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Södra Kullen, org. nr 769615-9461

Rapport om årsredovisningen

Undertecknad har reviderat årsredovisningen för **BRF Södra Kullen** för räkenskapsåret 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

Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen på grundval av revisionen. 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 fel i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättat årsredovisningen för att ge en rättvisande bild. Syftet med granskningsåtgärderna är inte att uttala sig om effektiviteten i föreningens interna kontroll. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med god sed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året.

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

Saltsjö-Boo, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Henrik Sundström

Förtroendevald revisor

Förvaltning

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter likaså för förslag till dispositioner beträffande resultatet.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen är utförd enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen 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. Har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-26 10:56:42

Dokumentet är undertecknat av:

 HENRIK SUNDSTRÖM (19470321XXXX) Revisor

2026-05-26 10:56:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (171230 byte)

A3090739E958595D6098306D525A55E065D4527F18791531E05CAE253A0DBFBAEFC742DBAA9AC138095C
DAC475AA3CCC7BED0FD06099E9F4C3D693B1A111A2C9

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support