

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna
769601-8840

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna den 26 maj 2026

Göran Wall

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen i Solna, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11 december 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 6 i Solna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens byggnad består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 111 bostadsrätter samt en hyreslokal och en föreningslokal. Den totala boytan är 11 406 kvm och lokalytan 671 kvm. Föreningen disponerar 40 bilplatser i parkeringshus och på parkeringshusets tak hos Brf Viken 1.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 26 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 31 st 4 rum och kök
- 23 st 5 rum och kök
- 4 st 6 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Effekt Konsult och Fastighetsförvaltning AB.

För föreningens hissar finns serviceavtal med MOTUM.

För digital-TV finns avtal tecknat med Tele 2 och för bredband finns avtal med Ownit AB.

Elleverantör är Energiförsäljning Sverige AB och för fjärrvärme svarar Norrenergi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 20 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Wall	Ordförande
	Ann Ajnefelt	Sekreterare
	Kristina Ankarberg	
	Daniel Färnqvist	Kassör
	Robert Lindberg	
Suppleanter	Madeleine Hahne	
	Mona Lisa Hein	
	Tommi Lindqvist	
	Susanne Strömgren	

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

Styrelsen har under året haft 15 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Valberedning

Henrik Åström

Catharina Färnqvist

Elisabeth Folkesson Senft

Revisorer

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson

Fredrik Lundberg (suppleant)

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med lägst det belopp som framgår av den av styrelsen fastställda underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 9 oktober 2002.

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 enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. För uppgift om årsavgiften per kvadratmeter se flerårsöversikten.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 370 384 tkr, varav byggnadsvärde 258 200 tkr och markvärde 112 184 tkr.

Värdeåret är 2004.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 1 724 kronor per lägenhet 2025. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2,5% från och med 2025-01-01.

Uppdaterade stadgar antagna vid årsstämman 2025-05-20, registrerade hos Bolagsverket per 2025-12-11.

Två av föreningens lån omsattes under 2025. 15,05 MSEK bands till 2028 med 3,13% ränta och 16,2 MSEK bands till 2029 med 2,74% ränta.

En omprövning av moms för åren 2020-2024 utifrån en ny dom från Högsta förvaltningsdomstolen under 2025 vilket medfört en övrig intäkt på 693 TSEK under 2025.

Det har konstaterats att det finns en fuktproblematik i en begränsad del av butikslokalens golv.

Omfattande utredningar har inte kunnat identifiera varifrån fukten kommer. Utredningen pågår för att identifiera orsaken och nästa steg.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten färdigställdes 2004. Radonmätning har utförts med godkända värden understigande normkrav. Energideklaration har utförts. Två hjärtstartare finns installerade.

Brf Kullen i Solna arbetar enligt en långsiktig underhållsplan (50 år).

Följande renoveringar samt underhållsåtgärder har utförts under 2025:

- Stamspolning av hela fastigheten
- Byte av lövsilar till nya lövutkastare stuprör.
- Renovering av spaljeer
- Byte av flaggstången på innergården
- Målning av entrédörrar gatusida (slutförs 2026)

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 173 (175) medlemmar. Under året har 10 (4) medlemmar tillträtt samt 10 (5) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (4) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 589	10 441	10 307	9 974
Resultat efter finansiella poster	-2 798	-3 402	-3 248	190
Soliditet (%)	71,65	71,92	71,92	72,11
Skuldränta (%)	2,56	2,70	2,15	1,17
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	723	711	670	647
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 521	6 570	6 620	6 711
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 904	6 957	7 009	7 106
Sparande per kvm (kr/kvm)	166	160	202	229
Räntekänslighet (%)	9,55	9,78	10,46	10,98
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	223	216	215
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,88	77,65	74,09	73,93

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	189 396 000	21 044 000	9 513 249	-7 686 494	-3 401 833	208 864 922
Disposition av föregående års resultat			617 765	-4 019 598	3 401 833	0
Årets resultat					-2 797 775	-2 797 775
Belopp vid årets utgång	189 396 000	21 044 000	10 131 014	-11 706 092	-2 797 775	206 067 147

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 706 092
årets förlust	-2 797 775
	-14 503 867

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	658 000
ianspråktagande ur reparationsfonden	-326 779
i ny räkning överföres	-14 835 088
	-14 503 867

Upplysning om förlust

Föreningens redovisar en förlust för räkenskapsårets 2025 som till stor del är orsakad av ändrade redovisningsprinciper (år 2023) vilket medfört högre avskrivningar.

Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och det finns därmed förutsättningar för att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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

Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 588 750	10 441 436
Övriga rörelseintäkter	3	753 676	2 156
Summa rörelseintäkter		11 342 425	10 443 592
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 857 963	-5 676 388
Övriga externa kostnader	5	-705 385	-701 501
Personalkostnader	6	-191 899	-175 850
Avskrivningar		-5 356 545	-5 182 361
Summa rörelsekostnader		-12 111 793	-11 736 100
Rörelseresultat		-769 367	-1 292 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 460	33 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 031 868	-2 142 337
Summa finansiella poster		-2 028 408	-2 109 324
Resultat efter finansiella poster		-2 797 775	-3 401 833
Årets resultat		-2 797 775	-3 401 833

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

281 297 722

286 654 267

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

281 297 722

286 654 267

Summa anläggningstillgångar

281 297 722

286 654 267

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

10 017

Övriga fordringar

9

3 525 731

1 067 511

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

290 140

233 981

Summa kortfristiga fordringar

3 815 871

1 311 509

Kassa och bank

Kassa och bank

2 493 446

2 461 998

Summa kassa och bank

2 493 446

2 461 998

Summa omsättningstillgångar

6 309 317

3 773 507

SUMMA TILLGÅNGAR

287 607 039

290 427 774

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

210 440 000

210 440 000

Fond för yttre underhåll

10 131 014

9 513 249

Summa bundet eget kapital

220 571 014

219 953 249

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 706 092

-7 686 494

Årets resultat

-2 797 775

-3 401 833

Summa fritt eget kapital

-14 503 868

-11 088 327

Summa eget kapital

206 067 146

208 864 922

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

30 650 000

47 500 000

Summa långfristiga skulder

30 650 000

47 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

48 100 000

31 850 000

Leverantörsskulder

548 594

439 669

Skatteskulder

628 514

562 069

Övriga skulder

31 297

38 715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 581 489

1 172 399

Summa kortfristiga skulder

50 889 893

34 062 852

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

287 607 039

290 427 774

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 797 775

-3 401 833

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 356 545

5 182 361

Förändring skatteskuld/fordran

66 445

12 321

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 625 215

1 792 849

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

10 017

-2 028

Förändring av kortfristiga fordringar

-619 243

110 782

Förändring av leverantörsskulder

108 924

-465 961

Förändring av kortfristiga skulder

401 671

-260 195

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 526 585

1 175 447

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-6 236 694

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-6 236 694

Finansieringsverksamheten

Amortering av banklån

-600 000

-600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000

-600 000

Årets kassaflöde

1 926 585

-5 661 247

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

3 138 809

8 800 056

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

5 065 394

3 138 809

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är fr om 2023-01-01 upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att hållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	100 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad - puts	30 år
Yttertak - betongpannor	50 år
Tak- takdetaljer	60 år
Ventilation	30 år
Hissar	30 år
Balkonger	50 år
Stammar	60 år
El	50 år
Butiksgolv	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	7 430 688	7 249 450
Hyror lokaler	1 739 019	1 719 923
Hyror bilplatser	566 370	579 910
Hyror övriga objekt	27 443	24 948
Elavgifter	825 230	867 205
	10 588 750	10 441 436

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Återbetalning moms	692 600	0
Erhållna statliga bidrag	60 556	0
Övriga ersättningar	76	1 369
Betalningspåminnelse	420	780
Öres- och kronutjämning	24	7
	753 676	2 156

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	224 663	221 186
Trädgårdsskötsel	171 747	129 929
Trivselåtgärder	16 237	16 834
Städkostnader	250 175	258 048
Hyra av entrémattor	65 754	61 519
Snöröjning/sandning	63 318	119 701
Systematiskt brandskyddsarbete	11 453	14 617
Serviceavtal	9 956	36 837
Hisskostnader	14 388	17 768
Besiktningsskostnader	4 326	27 000
Reparation bostad	4 538	4 726
Reparation vattenskada	32 225	0
Reparationer	224 692	331 654
Hissreparationer	17 844	12 142
Periodiskt underhåll: Värme	0	31 234
Periodiskt underhåll: VA	128 750	0
Periodiskt underhåll	157 404	35 375
Periodiskt underhåll: Portar	40 625	90 625
Fastighetsel	1 238 882	1 134 174
Uppvärmning	1 295 778	1 320 456
Vatten och avlopp	302 922	236 339
Avfallshantering	416 591	367 376
Försäkringskostnader	210 514	193 446
Kabel-tv	222 037	218 868
Bredband	122 489	121 172
Hyra bilplatser	608 234	623 510
Förbrukningsinventarier	0	32 992
Förbrukningsmaterial	2 422	18 858
	5 857 964	5 676 386

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	153 840	102 380
Fastighetsavgift	191 364	180 930
Telefoni	11 567	10 080
Datorkommunikation	196	388
Hemsida	5 754	5 745
Porto	10 963	10 664
Kundförluster	101	0
Föreningsgemensamma kostnader	27 140	68 086
Revisionsarvode	43 260	55 760
Ekonomisk förvaltning	141 341	165 718
Bankkostnader	2 921	2 821
Underhållsplan	13 692	13 081
Prognosstyrning	75 298	71 436
Övriga poster	27 948	14 413
	705 385	701 502

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	147 000	143 250
Sociala avgifter	44 899	32 600
	191 899	175 850

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	258 187 200	251 950 506
Modernisering hissar	0	5 557 515
Golv i lokalen	0	679 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 187 200	258 187 200
Ingående avskrivningar	-38 532 933	-33 350 572
Årets avskrivningar	-5 356 545	-5 182 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 889 478	-38 532 933
Redovisat värde mark	67 000 000	67 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	67 000 000	67 000 000
Utgående redovisat värde	281 297 722	286 654 267
Taxeringsvärden byggnader	258 200 000	245 800 000
Taxeringsvärden mark	112 184 000	129 438 000
	370 384 000	375 238 000
Bokfört värde byggnader	214 297 723	219 654 267
Bokfört värde mark	67 000 000	67 000 000
	281 297 723	286 654 267

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 530	347 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	347 530	347 530
Ingående avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-347 530	-347 530
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	953 783	390 700
Avräkningskonto förvaltare	2 571 948	676 811
	3 525 731	1 067 511

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	89 241	85 576
Skadedyrsavtal	0	2 581
Hyra bilplatser	54 146	0
Kabel TV	56 002	55 104
Ekonomisk förvaltning	31 946	30 597
Bredband	30 622	30 622
Hisservice	17 727	0
Prognosstyrning mm	4 830	17 268
Hemsida	5 626	0
Övriga poster	0	4 788
Upplupna ränteintäkter	0	7 445
	290 140	233 981

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,740	2029-06-30	16 200 000	16 200 000
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	21 500 000	21 500 000
Stadshypotek	3,57	2026-03-30	26 000 000	26 000 000
Stadshypotek	3,130	2028-03-30	15 050 000	15 650 000
Avgår kortfristig del			-48 100 000	-31 850 000
			30 650 000	47 500 000

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:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 47 500 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	37 733	40 301
Styrelsearvoden	73 500	71 624
Sociala avgifter	23 093	16 300
Revision	45 500	45 500
Fastighetsel	128 339	118 464
Fjärrvärme	173 056	171 489
Avfallskostnader	46 187	7 968
Snöröjning	4 944	7 416
Städning och entrémattor	18 344	17 518
Reparationer	28 830	26 899
Förutbetalda avgifter och hyror	966 069	648 920
Övriga poster	35 894	0
	1 581 489	1 172 399

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000
	107 000 000	107 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om höjning av årsavgiften med 8% från och med 2026-01-01.

.

Årsredovisningen har beslutats 6 maj 2026.

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

Solna den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Göran Wall
Ordförande

Ann Ajnefelt

Kristina Ankarberg

Daniel Färnqvist

Robert Lindberg

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

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kullen i Solna
Org.nr. 769601-8840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen i Solna för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kullen i Solna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

R3 Revisionsbyrå KB

Robin Johansson

Auktoriserad revisor