



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2022-02-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hjällbo 37:57	2021	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 737 kvm samt garage om 432 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 169 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Pedersen	Ordförande
Britt Annelie Engström	Styrelseledamot
Deniz Kellecioglu	Styrelseledamot
Sabina Lashari	Styrelseledamot
Sahar Heydari	Styrelseledamot
Vahab Abdowod	Styrelseledamot
Inger Jakobsen	Suppleant

Valberedning

Akar Ahmed
Farzad Pakzad

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna suppleanten

Revisorer

Malin Johannesson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2034.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Sbc

Teknisk förvaltning Sbc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter styrelsebeslut sänktes avgifterna 2025-05-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört en gemensam städdag, där medlemmarna tillsammans utförde skötsel- och underhållsarbeten i och omkring fastigheten. I samband med detta planterades även växter runt föreningens gemensamhetslokal samt lades pinjebark ut runt fastigheten, i syfte att bidra till en trivsam och välvårdad utemiljö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 070 085	3 151 497	2 561 619	965 285
Resultat efter fin. poster	-922 445	-429 237	-816 334	-192 759
Soliditet (%)	69	69	69	69
Yttre fond	579 433	514 433	347 033	179 633
Taxeringsvärde	52 647 000	55 800 000	55 800 000	55 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 062	1 098	882	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,4	93,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 385	11 503	11 621	11 739
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 833	11 503	11 621	11 739
Sparande / kvm totalyta, kr	141	195	53	76
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	26	26	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	66	108	71	16
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	66	40	5
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	200	137	34
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	3,66	3,33	-
Räntekänslighet (%)	10,72	10,47	13,18	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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 (2025) negativa resultat beror på föreningens planerliga avskrivningar. Då resultatet före avskrivningar är positivt, påverkas inte föreningens kassaflöde eller förmåga att möta sina ekonomiska åtaganden.

Föreningen följer sin långsiktiga ekonomiska plan där avgifterna är satta för att täcka löpande utgifter och planerat underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 475 000	-	-	55 475 000
Upplåtelseavgifter	16 400 000	-	-	16 400 000
Fond, yttre underhåll	514 433	-	65 000	579 433
Balanserat resultat	-1 511 293	-429 237	-65 000	-2 005 530
Årets resultat	-429 237	429 237	-922 445	-922 445
Eget kapital	70 448 903	0	-922 445	69 526 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 940 530
Årets resultat	-922 445
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 000
Totalt	-2 927 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 927 975

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 070 085	3 151 497
Summa rörelseintäkter		3 070 085	3 151 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-982 733	-1 015 315
Övriga externa kostnader	7	-434 244	-352 659
Personalkostnader	8	-69 958	-96 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 370 400	-962 688
Summa rörelsekostnader		-2 857 335	-2 427 075
RÖRELSERESULTAT		212 750	724 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 336	5 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 139 531	-1 159 547
Summa finansiella poster		-1 135 195	-1 153 658
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-922 445	-429 237
ÅRETS RESULTAT		-922 445	-429 237

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	100 239 778	101 610 178
Summa materiella anläggningstillgångar		100 239 778	101 610 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 239 778	101 610 178
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 390	1 423
Övriga fordringar	11	899 631	685 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	72 747	86 679
Summa kortfristiga fordringar		997 768	773 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		997 768	773 787
SUMMA TILLGÅNGAR		101 237 546	102 383 964

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 875 000	71 875 000
Fond för yttre underhåll		579 433	514 433
Summa bundet eget kapital		72 454 433	72 389 433
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 005 530	-1 511 293
Årets resultat		-922 445	-429 237
Summa ansamlad förlust		-2 927 975	-1 940 530
SUMMA EGET KAPITAL		69 526 458	70 448 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	30 838 533	31 161 453
Summa långfristiga skulder		30 838 533	31 161 453
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	322 920	322 920
Leverantörsskulder		148 730	58 516
Skatteskulder		18 470	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	382 435	392 172
Summa kortfristiga skulder		872 555	773 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 237 546	102 383 964

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	212 750	724 421
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 370 400	962 688
	1 583 150	1 687 109
Erhållen ränta	4 336	5 888
Erlagd ränta	-1 139 531	-1 159 547
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 955	533 451
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 037	-76 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 947	80 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	536 865	537 826
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-322 920	-322 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 920	-322 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	213 945	214 906
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	685 684	470 778
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	899 628	685 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kullen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,74 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	2,71 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,65 %
Ventilation	3,75 %
El	2,12 %
Hissar	3,15 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 906 192	3 006 432
Hysesintäkter p-plats	104 400	87 000
Gemensamhetslokal	18 500	15 500
Övriga intäkter	0	11 616
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	1 469
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	4 000
Pantsättningsavgift	3 528	2 721
Överlåtelseavgift	7 313	1 433
Administrativ avgift	637	294
Andrahandsuthyrning	28 515	21 032
Öres- och kronutjämnings	0	-0
Summa	3 070 085	3 151 497

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 453
Hissbesiktning	4 604	13 856
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	78 915	0
Gårdkostnader	12 763	3 714
Gemensamma utrymmen	6 967	3 153
Sophantering	6 975	3 449
Garage/parkering	81 400	50 750
Snöröjning/sandning	7 223	25 895
Serviceavtal	35 836	33 246
Förbrukningsmaterial	4 341	13 410
Summa	239 024	149 926

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	17 484	17 966
Ventilation	32 119	23 384
Elinstallationer	0	4 836
Hissar	7 144	2 864
Fönster	0	35 875
Mark/gård/utemiljö	0	16 073
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 238
Summa	56 747	103 236

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	75 315	72 493
Uppvärmning	210 192	294 446
Vatten	190 514	179 897
Sophämtning/renhållning	65 522	61 972
Summa	541 543	608 808

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	25 880	43 852
Kabel-TV	40 623	42 033
Bredband	60 446	67 460
Fastighetsskatt	18 470	0
Summa	145 419	153 345

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 475	0
Juridiska åtgärder	44 813	0
Inkassokostnader	925	521
Revisionsarvoden extern revisor	23 625	22 875
Styrelseomkostnader	0	604
Föreningskostnader	56 519	50 200
Förvaltningsarvode enl avtal	248 346	237 761
Överlåtelsekostnad	8 232	4 750
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Övriga förvaltningsarvoden	352	0
Administration	16 077	6 354
Konsultkostnader	21 857	27 875
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Summa	434 244	352 659

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	53 233	73 364
Arbetsgivaravgifter	16 725	23 049
Summa	69 958	96 413

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 139 531	1 159 475
Dröjsmålsränta	0	72
Summa	1 139 531	1 159 547

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	103 936 673	103 936 673
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	103 936 673	103 936 673
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 326 495	-1 363 807
Årets avskrivning	-1 370 400	-962 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 696 895	-2 326 495
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 239 778	101 610 178
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 668 000</i>	<i>7 668 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 415 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	6 232 000	7 800 000
Summa	52 647 000	55 800 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3	1
Transaktionskonto	379 075	309 464
Borgo räntekonto	520 553	376 219
Summa	899 631	685 685

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	35 069	32 681
Förutbet försäkr premier	12 936	0
Förutbet kabel-TV	10 193	10 035
Förutbet löner	0	29 570
Förutbet bredband	14 549	14 393
Summa	72 747	86 679

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-05-19	3,88 %	10 387 151	10 494 791
SBAB	2027-07-14	3,39 %	10 387 151	10 494 791
SBAB	2027-05-11	3,63 %	10 387 151	10 494 791
Summa			31 161 453	31 484 373
Varav kortfristig del			322 920	322 920

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 546 853 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	513	546
Uppl kostn el	6 444	6 845
Uppl kostnad Värme	25 298	34 055
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn vatten	26 647	13 023
Uppl kostnad Sophämtning	5 261	4 341
Uppl kostnad arvoden	29 400	33 367
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 237	10 484
Förutbet hyror/avgifter	249 635	259 511
Summa	382 435	392 172

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 291 700	32 291 700

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Britt Annelie Engström
Styrelseledamot

Deniz Kellecioglu
Styrelseledamot

Mikael Pedersen
Ordförande

Sabina Lashari
Styrelseledamot

Sahar Heydari
Styrelseledamot

Vahab Abdowod
Styrelseledamot

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

Borevision
Malin Johannesson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 20:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 13:12

DOCUMENT ID:

r1IX1ZICZg

ENVELOPE ID:

rkg1X1-UCbl-r1IX1ZICZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kullen, 769629-9614 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

34ab18db132cbb1c29ce5dca8344be2826673f490d13f7
ab3278b7254277e1514115557fa2b825059e82e0c859c
65f94c2b42b7b39b5e9e9ce7a73468a2455b2

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. SAHAR HEYDARI heydari.sahar@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:23 04.05.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.204
2. Britt Annelie Engström annelie.engstrom@egnah emsbolaget.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:42 04.05.2026 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.113.144.102
3. MIKAEL HENRIK PEDERS EN mikaelpedersen@post.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:18 04.05.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.181.72
4. VAHAB ABDOWOD vahab.abdowod@hotmail. com	 Signed Authenticated	04.05.2026 18:18 04.05.2026 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.25.35
5. Deniz Kellecioglu deniz.kellecioglu@icloud. com	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:37 04.05.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.62.6
6. SABINA LASHARI sabina.lashari@gmail.co m	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:50 04.05.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.22.73
7. MALIN JOHANNESSON malin.johannesson@bore vision.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:27 05.05.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.119.123

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kullen, org.nr. 769629-9614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kullen 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.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Kullen 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 20:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 04.05.2026 13:12

DOCUMENT ID:

rkxQ1-UCZI

ENVELOPE ID:

SkZ17J-IC-e-rkxQ1-UCZI

DOCUMENT NAME:

RB Kullen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

17632b585dd889abe699723655550cf8cb86639c87515

15ef1073a252c6e2dc5bfa4dfcfe264fcec2616697cb542

0e2eef5c68d9047943e51cf07947d2ef196a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN JOHANNESSON	Signed	05.05.2026 20:26	eID	Swedish BankID
malin.johannesson@borevision.se	Authenticated	05.05.2026 20:23	Low	IP: 78.69.119.123

* 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