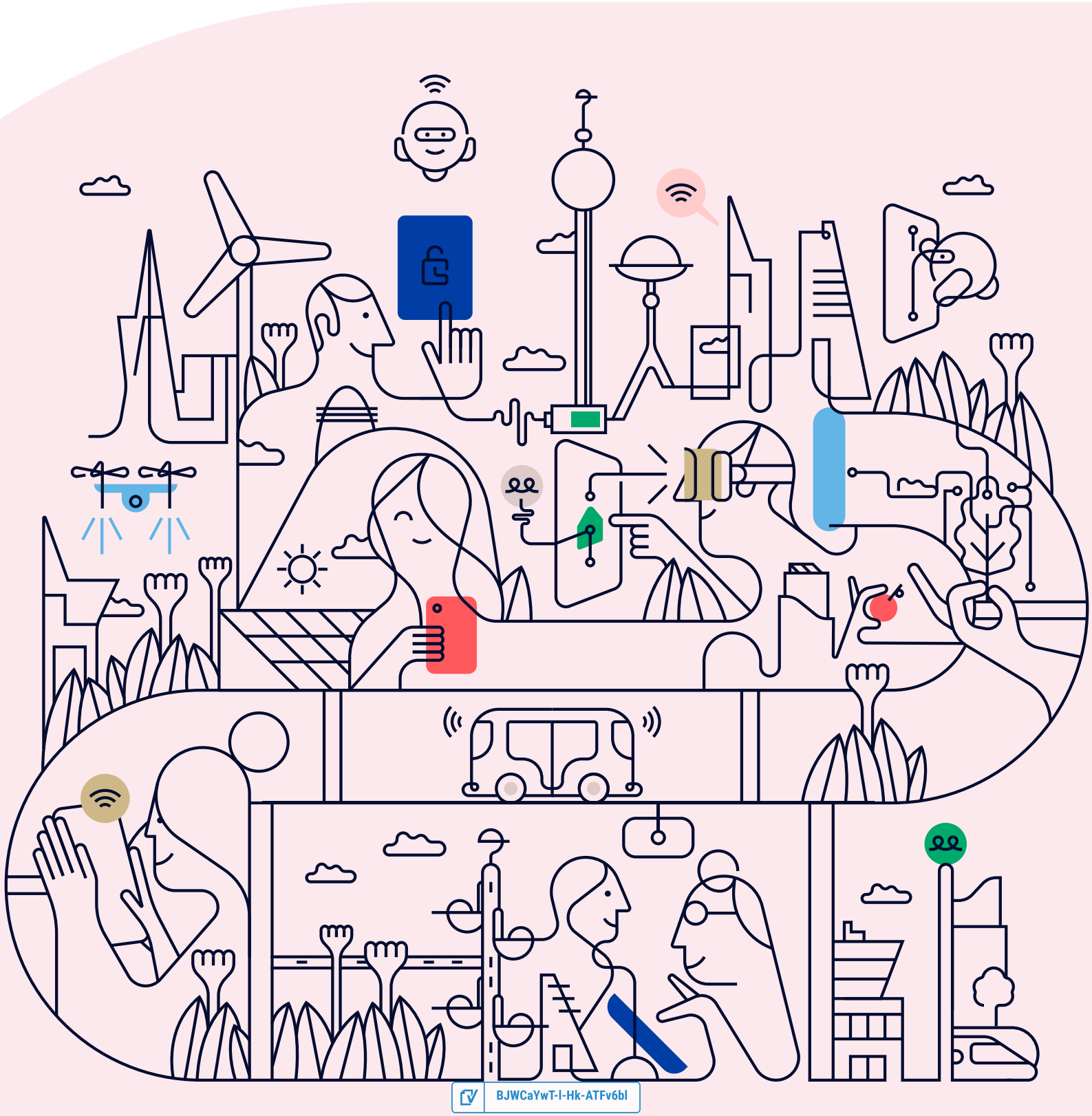
2025
Årsredovisning

Brf Kullagret 11



BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullagret 11

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. 4
Flerårsöversikt ..... 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. 15**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

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.

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till utnyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KULLAGRET 11	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 605 kvm och 1 lokal om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 755 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alexey Titov	Ordförande
Anna Malin Vikner	Styrelseledamot
Anna Twena	Styrelseledamot
Jens Hejneskog	Suppleant

Valberedning

Anastasia Vetoshnikova
Frida Hejneskog

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Camilla Lindstaf	Revisor
Carina Toresson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 Renovering av innergård

Planerade underhåll

2026 Åtgärder av brister i ventilation enligt OVK

2027 Utbyte av en tvättmaskin (vid behov)
Utbyte av avfuktare i torkrummet (vid behov)

2030 Takomläggning (vid behov)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Service av rökluckor och brandsläckare	Hald &Tesch Brand AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Kullagret 11 är en liten förening med endast 9 lägenheter. Verksamheten bygger på att vi alla hjälps åt med det som ska göras gällande enklare löpande underhåll av fastigheten. Det innebär att vi hjälps åt med bland annat snöskottning, gräsklippning, vattning av rabatter och gräsmattor.

Föreningen anordnar 2 gemensamma städ- och fixardagar per år där medlemmarna förväntas delta efter förmåga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 gjordes en extra amortering på 100 000 kr på föreningens gemensamma lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 17%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Två gemensamma städ- och fixardagar genomfördes - en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	779 279	687 651	612 233	538 272
Resultat efter fin. poster	193 788	-79 023	-12 921	-476 018
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	106 156	99 609	66 042	60 000
Taxeringsvärde	12 932 000	12 014 000	12 014 000	12 014 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	800	693	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,0	70,4	68,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 489	6 675	6 944	6 964
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 200	5 349	5 564	5 581
Sparande / kvm totalyta, kr	446	127	172	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	148	220	130	115
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	62	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	282	171	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	4,57	4,38	1,94
Räntekänslighet (%)	6,90	8,34	10,03	-

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.

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 123 767	-	-	12 123 767
Upplåtelseavgifter	942 968	-	-	942 968
Fond, yttre underhåll	99 609	-32 249	38 796	106 156
Balanserat resultat	-750 271	-46 774	-38 796	-835 840
Årets resultat	-79 023	79 023	193 788	193 788
Eget kapital	**12 337 051**	**0**	**193 788**	**12 530 839**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-797 045
Årets resultat	193 788
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-38 796
Totalt	**-642 052**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-642 052**

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

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	780 749	687 651
Övriga rörelseintäkter	3	588	0
Summa rörelseintäkter		**781 337**	**687 651**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-239 638	-386 471
Övriga externa kostnader	9	-65 253	-54 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 740	-142 740
Summa rörelsekostnader		**-447 632**	**-583 416**
RÖRELSERESULTAT		**333 705**	**104 235**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 586	5 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-142 503	-188 997
Summa finansiella poster		**-139 917**	**-183 257**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**193 788**	**-79 023**
ÅRETS RESULTAT		**193 788**	**-79 023**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	15 985 374	16 128 114
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 985 374**	**16 128 114**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**15 985 374**	**16 128 114**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 917	22 229
Övriga fordringar	12	647 055	450 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 409	12 897
Summa kortfristiga fordringar		**673 381**	**485 516**
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 126	501
Summa kassa och bank		**8 126**	**501**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**681 507**	**486 017**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 666 881**	**16 614 132**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 066 735	13 066 735
Fond för yttre underhåll		106 156	99 609
Summa bundet eget kapital		**13 172 891**	**13 166 344**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-835 840	-750 271
Årets resultat		193 788	-79 023
Summa fritt eget kapital		**-642 052**	**-829 293**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 530 839**	**12 337 051**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 167 150	0
Summa långfristiga skulder		**1 167 150**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	2 758 775	4 038 381
Leverantörsskulder		11 955	29 715
Skatteskulder		47 916	45 471
Övriga kortfristiga skulder		39 348	38 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	110 898	125 039
Summa kortfristiga skulder		**2 968 892**	**4 277 081**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 666 881**	**16 614 132**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**333 705**	**104 235**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	142 740	142 740
	476 445	**246 975**
Erhållen ränta	2 586	5 740
Erlagd ränta	-149 670	-196 274
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**329 361**	**56 440**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 011	-35 738
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 416	52 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**321 956**	**73 174**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-112 456	-162 456
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-112 456**	**-162 456**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**209 500**	**-89 282**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**428 018**	**517 300**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**637 519**	**428 018**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kullagret 11 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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:

Byggnad	0,60 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	568 692	484 008
Hyresintäkter lokaler	160 248	160 247
Hyresintäkter garage, moms	25 200	21 600
Hyresintäkter p-plats	24 600	21 600
Överlåtelseavgift	1 470	147
Administrativ avgift	539	49
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	**780 749**	**687 651**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Pantsättningsavgift	588	0
Summa	**588**	**0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	23 506	23 100
Besiktningar	0	5 469
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	12 500
Brandskydd	0	9 415
Gårdkostnader	7 734	13 476
Gemensamma utrymmen	2 023	178
Serviceavtal	3 500	4 200
Förbrukningsmaterial	2 274	3 923
Summa	**39 036**	**72 261**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	5 258
Värmeanläggning/undercentral	0	1 612
Tak	0	15 766
Skador/klotter/skadegörelse	2 395	0
Summa	**2 395**	**22 636**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	0	32 249
Summa	**0**	**32 249**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	111 434	166 197
Vatten	45 030	46 458
Sophämtning/renhållning	13 320	20 814
Summa	**169 784**	**233 469**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	3 427	2 936
Fastighetsskatt	24 996	22 920
Summa	**28 423**	**25 856**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Juridiska åtgärder	537	600
Revisionsarvoden extern revisor	15 125	15 125
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	2 327	1 586
Förvaltningsarvode enl avtal	34 430	33 031
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	882	0
Administration	4 266	3 863
Bostadsrätterna Sverige	4 090	0
Summa	**65 253**	**54 205**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	142 503	188 333
Dröjsmålsränta	0	664
Summa	**142 503**	**188 997**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 636 256	17 636 256
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**17 636 256**	**17 636 256**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 508 142	-1 365 402
Årets avskrivning	-142 740	-142 740
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 650 882**	**-1 508 142**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**15 985 374**	**16 128 114**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 486 421*	*4 486 421*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 472 000	6 945 000
Taxeringsvärde mark	4 460 000	5 069 000
Summa	**12 932 000**	**12 014 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 662	22 873
Summa	**17 662**	**22 873**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	4 090
Förutbet försäkr premier	18 019	8 807
Summa	**22 409**	**12 897**

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bI

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	3,23 %	1 167 150	1 179 606
Handelsbanken	2026-01-14	3,10 %	1 391 800	1 491 800
Handelsbanken	2026-01-02	3,30 %	1 366 975	1 366 975
Summa			**3 925 925**	**4 038 381**
Varav kortfristig del			2 758 775	4 038 381

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 863 645 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	100	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 000	2 625
Uppl kostn el	12 511	20 968
Uppl kostn räntor	20 643	27 810
Uppl kostn vatten	7 529	6 780
Uppl kostnad Sophämtning	2 220	1 961
Förutbet hyror/avgifter	64 895	64 895
Summa	**110 898**	**125 039**

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 700 000	6 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga avgiftshöjningar för medlemmar planeras för 2026. En extra amortering på 100 000 kr på föreningens gemensamma lån planeras under 2026.

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Stockholm

Alexey Titov
Ordförande

Anna Malin Vikner
Styrelseledamot

Anna Twena
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Revisor

BJWCaYwT-I-Hk-ATFv6bl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 09:07

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:
Hk-ATFv6bl

ENVELOPE ID:
BJWCaYwT-l-Hk-ATFv6bl

DOCUMENT NAME:
Brf Kullagret 11, 769621-9729 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:
7ce926aaf9797f3ee91ae175deb1bae9e87643d3127363b8fb809454d9b98796b7bc3eab3a36a57f68757da84f4f52103ca3b29ee084bc24be5db5a574aaf2f9

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. ALEXEY TITOV	**Signed**	**23.04.2026 16:07**	**eID**	**Swedish BankID**
titov.alexey.88@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 16:06	Low	IP: 85.231.14.118
2. Anna Malin Vikner	**Signed**	**24.04.2026 07:05**	**eID**	**Swedish BankID**
malinwikner70@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 06:55	Low	IP: 85.231.35.238
3. ANNA TWENA	**Signed**	**27.04.2026 19:43**	**eID**	**Swedish BankID**
annatwena@hotmail.com	Authenticated	23.04.2026 17:26	Low	IP: 90.130.52.80
4. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF	**Signed**	**28.04.2026 09:07**	**eID**	**Swedish BankID**
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	28.04.2026 09:06	Low	IP: 37.250.158.12

* 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

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 Kullagret 11, org.nr 769621-9729.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kullagret 11 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kullagret 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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.

Sk-0aFwpWe-BJIbRaFv6WI

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf

Sk-0aFwpWe-BJIbRaFv6WI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.04.2026 09:06

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 23.04.2026 14:17

DOCUMENT ID:
BJlbRaFv6Wl

ENVELOPE ID:
Sk-0aFwpWe-BJlbRaFv6Wl

DOCUMENT NAME:
RB BRF Kullagret 11 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
e1bdf12160d48690385dd5425e38c15e9d16a699badc2d083e8f698d027f49003c0dbe86a5b48f04086d9c88e453410f173debb3b7331ef8866935e9d44a72dc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF	Signed	28.04.2026 09:06	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	28.04.2026 09:06	Low	IP: 37.250.158.12

* 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