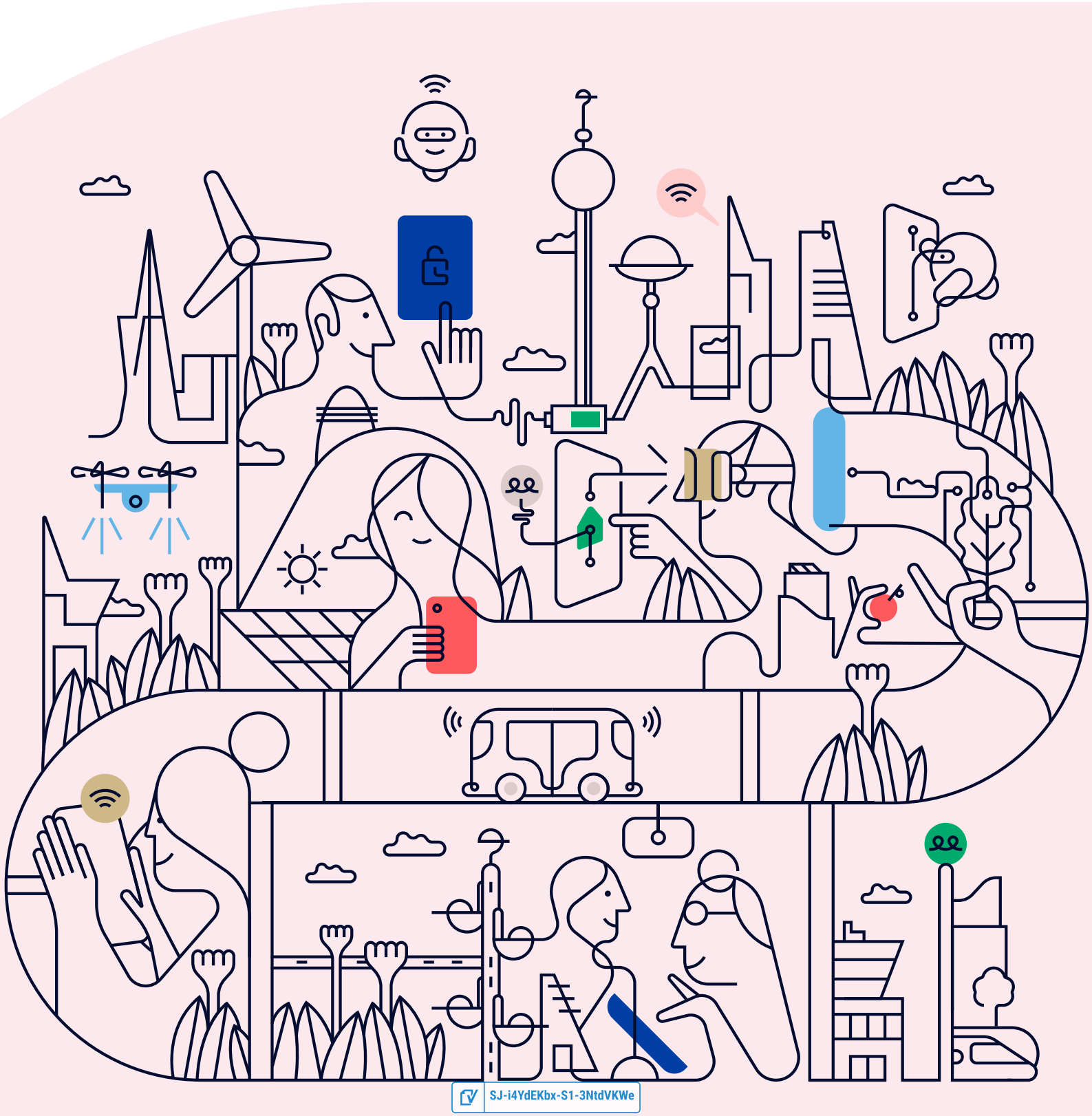
2025
Årsredovisning

Brf Kullen 1 & 2



SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 2

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... s. 9

Balansräkning ..... s. 10

Kassaflödesanalys ..... s. 12

Noter ..... s. 13

Underskrifter ..... s. 20

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

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.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-26 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
Kullen 1	2003	Sollentuna
Kullen 2	2003	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB, via Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1953.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om totalt 159 kvm, 73 bostadsrättslägenheter om totalt 4 980 kvm samt 4 bostadsrättslokaler om totalt 168 kvm. Föreningen har 1 hyreslokal om 15 kvm samt 11 hyresförråd om 67,5 kvm.
Totala kvadratmeteryta avseende bostad- och hyresrätter är 5 389,5 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ludwig Gran	Ordförande
Anna Junesand	Styrelseledamot
Jimmy Charlez	Styrelseledamot
Jimmy Renström	Styrelseledamot
Robert Linde	Styrelseledamot
Amanda Thorén Graff	Suppleant
Liina Heikkinen	Suppleant

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Valberedning

Fanny Furå
Michael Mittelton (sammankallande)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Patrik Zettergren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-27. Med anledning av fyllnadsval.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-27. Med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-16. Med anledning av föreningens gångvägar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2003-2030	Konvertering av hyreslägenheter och lokaler till bostadsrättslägenheter och lokaler. Per 2025, 22 st. - Pågående arbete
2005	Bredband via Sollentuna Energi - Avslutat under 2005 Utbyte av källardörrar - Avslutat under 2005 Kabel TV via Com Hem - Avslutat under 2005
2006	Tvättstuga Anhaltsvägen 47 - Avslutat under 2006
2007	Tvättstuga Snickarevägen 1B - Avslutat under 2007
2010-2015	Utvändiga cykelförråd - Avslutat
2010-2030	Säkerhetsdörrar - Pågående arbete
2012-2014	Omläggning av tak - Avslutat under 2014
2013	Sophus och förrådscontainer - Avslutat under 2013
2016-2019	Rörstamsbyte samtliga lägenheter: El, avlopp och vatten - Avslutat under 2019
2017	Trädgallring - Avslutat under 2017 Ny uppfart till parkeringsplatserna på Anhaltsvägen - Avslutat under 2017
2018	Ny vägbom Anhaltsvägen 47 - Avslutat under 2018

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

2018
- Anläggning av rabatter Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat under 2018
- Husgrund Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2018
- Häckplantering Snickarevägen 3A-B, baksida - Avslutat under 2018
- Byte av cirkulationspump och expansionskärl för värmesystemet i Undercentralen - Avslutat under 2018

2018-2019
- Iordningsställande av ny placering av trädgådsmaterialscontainer - Avslutat Vår 2019

2018-2020
- Åtgärd av fuktskada vid gavel Anhaltsvägen 47 - Avslutat 2020

2019
- Ny sopsorteringsstation - Avslutat under 2019
- Byggnation av 2 st pergola vid uteplatser - Avslutat 2019, donation
- Husgrund Anhaltsvägen 41-47 - Avslutat 2019
- VVC-pump för att öka vattentemperatur - Avslutat under 2019
- Relining av huvudstam i bottenplatta 1A-B och 41-47 - Slutfört 2020

2020
- Husgrund Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2020
- Underhåll av fönster Snickarevägen 1A, sydlig gavel - Avslutat 2020
- Byte av altandörrar på 2 balkonger i vindsplan - Avslutat 2020
- Tryckstegringspumpar för att öka vattentryck - Avslutat 2020

2020-2022
- OVK och kanalrensning - Utförande av OVK och kanalrensning under 2020, åtgärder under 2022 avslutade

2021
- Fasadlov för lokal 487, byte av fönster - Avslutat 2021
- Husgrund Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021
- Ventilation och installation av avfuktare, källare Anhaltsvägen 47 efter fuktskada - Avslutat 2021
- Nedtagning av skadad del på skorsten, Anhaltsvägen 43-45 - Avslutat 2021
- Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammal lyktstolpe samt övrigt ljus - Avslutat 2021
- Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 1A-B - Avslutat 2021

2022
- Fönster och balkongrenoveringar, Snickarevägen 3A-B - Avslutat 2022
- Konvertering av lokal 487 till bostadsrättslägenhet - Bostadsrättslägenheten är såld 2022.
- Energianalys i fastigheter och Undecentral - Avslutat 2022, åtgärder skjuts på framtiden
- Belysningsarmaturer utomhus för att ersätta gammalt. Anhaltsvägen 39A-B, 43 samt47 - Avslutat 2022
- Installation av åtta stycken laddboxar för elbilar - Avslutat 2022. Kommentar: 50% av kostnaden i form av bidrag från Naturvårdsverket
- Beskärning av träd - Avslutat 2022

2023
- Konvertering av hyreslokal 118 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023
- Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 39A-B - Avslutat 2023.
- Konvertering av hyreslokal 468 till bostadsrättslokal - Bostadsrättslokalen är såld 2023
- Framdragning av el till verktygscontainer
- Byte av tre stycken radiatorer hos medlemmar och allmänna ytor
- Byte av tvättmaskin (VÄ) i tvättstuga Snickarevägen 1B

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

2023
- Renovering och ommålning av samtliga åtta staket till källartrappor

2024
- Reparation av gångjärn och byte av elslutbleck på flertalet portar - Avslutas 2024
- Besiktning, och reparation av en, av yttre gavelbalkonger (sex st) - Avslutas 2025
- Byte av båda tvättmaskinerna i tvättstuga Anhaltsvägen 47
- Nedtagning av två tallar, baksidan Snickarevägen 3A, med anledning av SEOMs varvattenläcka som förstört träden.
- Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 41-43 - Avslutas 2024
- Byte av ett antal radiatorer i allmänna ytor och hos boende.

2025
- Avstängning av motorvärmare 2025-05-01 med anledning av att de är utdaterade. - Genomfört 2025
- Relining av avlopssystem i lokal, Snickarevägen 1B - Avslutad 2025
- Punktreparationer av asfaltgångar - Avslutad 2025
- Nedtagning av träd i förberedelse för reparation av asfaltsgångar - Avslutad 2025
- Rensning av ventilationskanaler i båda tvättstugorna - Avslutad 2025
- Underhåll av tryckstegringspump, Anhaltsvägen 41, med anledning av missljud - Avslutad 2025
- Ventilationskontroll med tillhörande åtgärder i tre bostäder - Avslutad 2025
- Gemensamt bredband via Ownit (Telenor) - Avslutad 2025
- Service av torkskåp i tvättstugan, Snickarevägen 1B - Avslutad 2025
- Fönster och balkongrenoveringar, Anhaltsvägen 45-47 - Avslutat 2025.

Planerade underhåll

2015-2030
- Försäljning av vindsyta för konvertering till boyta. Per 2025 har åtta lägenhetsytor ökat.

2026
- Reparation av yttre gavelbalkonger (sex st) med anledning av besiktningsrapport.
- Takarbeten för åtgärd av mindre felaktigheter i räcken.
- Reparation av asfaltsgångar samt omlutning av mark
- Nyasfaltering av tak vid Undercentral, Anhaltsvägen 43.
- Uppdatering av avfallshanteringen med anledning av nya krav. Nya fraktioner för färgat-ofärgat glas, plast och metall.
- Inköp av ny åkgräsklippare

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Avtal med leverantörer

Avfall - Brännbart avfall	SEOM
Avfall - Kartong	SEOM
Avfall - Matavfallssortering	SEOM
Avfall - Tidningar	Pre Zero via SEOM
Digital Kabel TV (gemensamt avtal)	Tele2, f d Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	IF via Gallagher
Fjärrvärme, vatten & El - Fastighet	SEOM
Hyresmattor	Elis Mattvätt, per feb-2026 CWS Hygiene
Internet (gemensamt bredband)	Ownit, del av Telenor Sverige AB
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Nyckelsystem ASSA	Gerts Lås & larm
Revision	Revisionsbyrån Fyrtornet AB
Teknisk förvaltning jour	BK Fastighetsservice
Trädunderhåll	MK Trädgård samt Woodstrand
Trappstädning	Olsson Städ & konsult
Tvättstugor	Podab & Miele Service
Ventilation och OVK	Attunda Sot och Vent
Vinterunderhåll	NPD (avrop)
VVS tjänster	TM Rör samt Helanders Rör

Övrig verksamhetsinformation

Under 2026 kommer föreningen, med anledning av nya lagkrav, utöka avfallssorteringen med färgat- och ofärgat glas, metallförpackningar samt plastförpackningar. Detta tillsammans med de tidigare sorteringarna för matavfall och pappersförpackningar, samt brännbart, innebär att föreningen möter kommande lagkrav med start 1 januari 2027. Detta innebär att ett stort ansvar ligger på varje boende att sköta sin sortering och i föreningens avfallshantering endast sortera normalt hushållsavfall. Resterande avfall, exempelvis vid renovering, TV-kartonger och annat skrymmande, men också exempelvis wellpapp samt uttjänt husgeråd som porslin och kok- och stekkärl, ska som tidigare lämnas på kommuns återvinningscentraler eller andra avsedda platser. I samband med de nya sorteringarna kommer tydlig information sättas upp samt delas ut. Är du osäker så kontakta styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning kvartal två 2025 om 3%. Avgifthöjning kvartal ett 2026 om 2%. Detta med anledning av föreningens ökade taxebundna kostnader och driftskostnader.

Förändringar i avtal

Under 2025 övertog Ownit, del av Telenor Sverige AB, föreningens avtal om bredband. Tidigare via Sollentuna Stadsnät. Ownit tillhandahåller ett gemensamt upphandlat, och obligatoriskt för bostäder, bredband.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 695 712	3 545 924	3 365 968	3 189 111
Resultat efter fin. poster	-76 020	-339 283	-735 363	-1 160 487
Soliditet (%)	77	76	76	71
Yttre fond	509 304	524 856	524 856	524 856
Taxeringsvärde	84 884 000	87 476 000	87 476 000	87 476 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	599	600	549	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	84,9	76,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 321	2 552	2 552	3 465
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 286	2 563	2 563	3 285
Sparande / kvm totalyta, kr	158	256	165	129
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	28	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	173	159	148	145
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	42	34	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	247	225	210	216
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,91	2,09	-
Räntekänslighet (%)	3,87	4,25	4,65	-

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.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.
Föreningen har en mycket god ekonomi trots att den redovisar ett ackumulerat underskott. Förklaringen till det är att föreningen löpande sedan 2003 har konverterat ett mycket stort antal tidigare lokaler, gemensamma utrymmen samt tidigare hyresrätter till bostadsrättslägenheter, som sedan sålts direkt av föreningen. Det finansiella tillskottet från dessa försäljningar har möjliggjort omfattande underhåll och renoveringar av fastigheterna. Föreningen har således under ett flertal år haft möjlighet att tillåta betydligt större underhållskostnader än vad de årliga utdebiterade årsavgifterna till medlemmarna skulle medge, tack vare de extra intäkterna från lägenhetsförsäljningarna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	47 927 936	-	12 559	47 940 495
Upplåtelseavgifter	30 867 939	-	-	30 867 939
Fond, yttre underhåll	524 856	-524 856	509 304	509 304
Balanserat resultat	-36 222 408	185 573	-509 304	-36 546 139
Årets resultat	-339 283	339 283	-76 020	-76 020
Eget kapital	**42 759 040**	**0**	**-63 461**	**42 695 579**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 036 835
Årets resultat	-76 020
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-509 304
Totalt	**-36 622 159**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 000
Balanseras i ny räkning	**-36 597 159**

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	3 695 712	3 545 924
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 125
Summa rörelseintäkter		**3 695 712**	**3 549 049**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 244 853	-2 347 958
Övriga externa kostnader	9	-229 994	-223 242
Personalkostnader	10	-158 918	-152 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-902 570	-942 636
Summa rörelsekostnader		**-3 536 335**	**-3 666 321**
RÖRELSERESULTAT		**159 376**	**-117 272**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 525	22 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 921	-244 270
Summa finansiella poster		**-235 396**	**-222 011**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-76 020**	**-339 283**
ÅRETS RESULTAT		**-76 020**	**-339 283**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	52 265 097	52 828 155
Maskiner och inventarier	14	52 026	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**52 317 123**	**52 828 155**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**52 320 623**	**52 831 655**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 433	15 986
Övriga fordringar	16	3 126 483	3 124 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	125 607	121 087
Summa kortfristiga fordringar		**3 268 523**	**3 261 953**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 268 523**	**3 261 953**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 589 146**	**56 093 608**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		78 808 434	78 795 875
Fond för yttre underhåll		509 304	524 856
Summa bundet eget kapital		**79 317 738**	**79 320 731**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-36 546 139	-36 222 408
Årets resultat		-76 020	-339 283
Summa ansamlad förlust		**-36 622 159**	**-36 561 691**
SUMMA EGET KAPITAL		**42 695 579**	**42 759 040**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 496 745	11 114 745
Summa långfristiga skulder		**8 496 745**	**11 114 745**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 823 000	1 705 000
Leverantörsskulder		27 210	131 441
Skatteskulder		4 699	32 689
Övriga kortfristiga skulder		59 655	43 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	482 258	307 129
Summa kortfristiga skulder		**4 396 822**	**2 219 823**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 589 146**	**56 093 608**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**159 376**	**-117 272**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	902 570	942 636
	1 061 946	**825 364**
Erhållen ränta	9 525	22 259
Erlagd ränta	-248 222	-268 979
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**823 249**	**578 644**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 214	-154 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 300	81 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**876 335**	**506 026**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-391 538	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-391 538**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	12 559	332 700
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-487 441**	**332 700**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-2 644**	**838 726**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 012 280**	**2 173 554**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 009 636**	**3 012 280**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kullen 1 & 2 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.

Från och med 2025-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	0,76 %
Yttertak	2,52 %
Fasader	0,76 %
Fönster	5,03 - 6,67 %
Stamledningar VA	1,68 %
Stamledningar Värme	2,52 %
Styr & övervakning	6,29 %
El	1,68 %
Balkonger	6,29 %
Installationer	10,00 %

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.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 025 407	2 898 164
Årsavgifter lokaler	58 026	55 774
Hyresintäkter bostäder	182 850	166 950
Hyresintäkter lokaler	12 156	13 106
Hyresintäkter p-plats	185 320	206 340
Hyresintäkter förråd	54 156	50 188
Intäkter kabel-TV	59 330	59 230
Bredband	38 336	0
El	0	648
Fast tillägg elbilsladdning	19 226	5 111
Gemensamhetslokal	3 000	24 000
Dröjsmålsränta	89	0
Pantsättningsavgift	15 854	12 900
Överlåtelseavgift	18 470	27 916
Administrativ avgift	1 372	735
Andrahandsuthyrning	20 574	24 862
Vidarefakturerade kostnader	1 554	0
Öres- och kronutjämning	-9	0
Summa	**3 695 712**	**3 545 924**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 125
Summa	**0**	**3 125**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	18 200
Städning enligt avtal	103 752	101 562
Städning utöver avtal	4 494	0
Besiktningar	0	1 375
Myndighetstillsyn	0	12 080
Gårdkostnader	12 230	7 554
Gemensamma utrymmen	393	0
Garage/parkering	0	123
Snöröjning/sandning	10 625	11 813
Serviceavtal	2 013	1 783
Mattvätt/Hyrmattor	38 428	36 287
Fordon	0	1 683
Förbrukningsmaterial	1 033	2 242
Summa	**172 968**	**194 701**

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	2 161	2 550
Trapphus/port/entr	6 250	0
Dörrar och lås/porttele	1 554	39 438
Övriga gemensamma utrymmen	13 338	0
VVS	0	35 699
Ventilation	68 081	8 750
Tak	2 063	0
Mark/gård/utemiljö	113 125	0
Garage/parkering	4 497	0
Skador/klotter/skadegörelse	30 645	0
Summa	**241 714**	**86 437**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Tvättstuga	0	88 494
Källare	0	33 000
VVS	25 000	0
Fönster	0	473 013
Balkonger/altaner	0	28 875
Summa	**25 000**	**623 382**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	131 544	119 711
Uppvärmning	934 782	796 320
Vatten	263 899	210 057
Sophämtning/renhållning	144 314	111 850
Summa	**1 474 539**	**1 237 938**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	113 155	16 865
Kabel-TV	59 796	44 656
Bredband	34 496	0
Fastighetsskatt	138 140	141 900
Korr. fastighetsskatt	-14 955	2 079
Summa	**330 632**	**205 500**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 288	3 120
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-1 788
Revisionsarvoden extern revisor	52 500	15 250
Styrelseomkostnader	4 182	576
Fritids och trivselkostnader	3 456	139
Föreningskostnader	488	4 238
Förvaltningsarvode enl avtal	83 684	105 567
Överlåtelsekostnad	18 523	28 084
Pantsättningskostnad	15 877	13 760
Administration	7 594	2 358
Konsultkostnader	33 513	51 938
Bostadsrätterna Sverige	6 890	0
Summa	**229 994**	**223 242**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 930	119 300
Arbetsgivaravgifter	37 988	33 185
Summa	**158 918**	**152 485**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	244 921	244 270
Summa	**244 921**	**244 270**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 955 562	69 955 562
Omklassificering	-96 078	0
Årets inköp	391 538	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**70 251 022**	**69 955 562**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 127 407	-16 184 771
Årets avskrivning	-858 518	-942 636
Utgående ackumulerad avskrivning	**-17 985 925**	**-17 127 407**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**52 265 097**	**52 828 155**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 782 000	55 368 000
Taxeringsvärde mark	26 102 000	32 108 000
Summa	**84 884 000**	**87 476 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 542	28 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 542**	**28 542**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 542	-28 542
Utgående ackumulerad avskrivning	**-28 542**	**-28 542**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	96 078	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**96 078**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-44 052	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-44 052**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**52 026**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	116 847	112 600
Transaktionskonto	1 951 244	1 941 980
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**3 126 483**	**3 124 880**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 403	7 340
Förutbet försäkr premier	92 281	97 131
Förutbet kabel-TV	15 200	14 949
Förutbet bredband	9 856	0
Upplupna intäkter	1 867	1 667
Summa	**125 607**	**121 087**

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2032-12-01	3,05 %	2 291 745	2 291 745
Handelsbanken	2033-06-30	3,22 %	1 205 000	1 705 000
Handelsbanken	2026-09-30	0,97 %	3 823 000	3 823 000
Handelsbanken	2031-12-01	1,45 %	5 000 000	5 000 000
Summa			**12 319 745**	**12 819 745**
Varav kortfristig del			3 823 000	1 705 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 319 745 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	601	0
Uppl kostn el	11 205	0
Uppl kostnad Värme	113 462	0
Uppl kostn räntor	13 365	16 666
Uppl kostn vatten	22 870	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 573	252
Förutbet hyror/avgifter	310 182	290 211
Summa	**482 258**	**307 129**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 172 000	23 172 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 har föreningen två större projekt. Det ena avser föreningens sex utvändiga gavelbalkonger som bedömts vara i ett sämre skick i den besiktning som tagits fram. Större reparationer behöver göras och offerter har tagits in. Det andra projektet är föreningens gångar som bedöms vara dåliga på många ställen. Båda projekten är budgeterade och styrelsen avser att ta upp ett lån för att del-finansiera dessa projekt. Föreningen har en kassa som kan hantera stora delar av dessa projekt.

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Sollentuna

Anna Junesand
Styrelseledamot

Jimmy Charlez
Styrelseledamot

Jimmy Renström
Styrelseledamot

Ludwig Gran
Ordförande

Robert Linde
Styrelseledamot

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

Patrik Zettergren
Auktoriserad revisor

SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
04.03.2026 07:42

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 03.03.2026 16:07

DOCUMENT ID:
S1-3NtdVKWe

ENVELOPE ID:
SJ-i4YdEKbx-S1-3NtdVKWe

DOCUMENT NAME:
Brf Kullen 1 & 2, 769607-5261 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
dd2a6849afa2d0b8bbf43e0e820d3e45e6b57c66782426772c11603bf4652e31c42e9dd41d5e7ca86e0e06745ff49501dba02b364617594cb3e6738c1d1393c3

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. JIMMY GÖRAN HARALD CHARLEZ	Signed	03.03.2026 16:28	eID	Swedish BankID
jimmycharlez@gmail.com	Authenticated	03.03.2026 16:24	Low	IP: 82.183.35.3
2. Erik Ludwig Victor Gran	Signed	03.03.2026 16:38	eID	Swedish BankID
ludwiggran@hotmail.com	Authenticated	03.03.2026 16:36	Low	IP: 82.183.35.4
3. ANNA WETTERBERG	Signed	03.03.2026 17:51	eID	Swedish BankID
anna@wetterberg.org	Authenticated	03.03.2026 17:40	Low	IP: 82.183.35.23
4. ROBERT LINDE	Signed	03.03.2026 19:20	eID	Swedish BankID
robert@silvertip.se	Authenticated	03.03.2026 19:20	Low	IP: 94.255.222.172
5. JIMMY RENSTRÖM	Signed	03.03.2026 21:31	eID	Swedish BankID
jimmy.renstrom@stockholmexergi.se	Authenticated	03.03.2026 21:27	Low	IP: 82.183.35.49
6. Björn Patrik Zettergren	Signed	04.03.2026 07:42	eID	Swedish BankID
patrik.zettergren@revfyr.se	Authenticated	04.03.2026 07:40	Low	IP: 194.103.195.68

* 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