

# Årsredovisning 2025

## Brf Kullaskogen

716418-2201



Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Kullaskogen

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Vaxholm kommun.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-11-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08 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:

Nordan 1

Kommun: Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 2 932 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Christer Lind	Ordförande
Leif Hellsten	Ordförande t.o.m 2025-09-23
Annika Fogelström	Sekreterare
Vivi-Anne Strömberg	Kassör
Almgren Cameron, Ingrid Birgitta	Styrelseledamot
Christina Hansson Palm	Styrelseledamot
Mattias Larsson	Styrelseledamot

#### Valberedning

Britt Ståhl

Valter Ljungsell

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (två i förening)

#### Revisorer

Oscar Bengtsson Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

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

#### Utförda historiska underhåll

**2021** ● Kodlås soprum, målning gavlar hus 3-9, byte strålkastare parkering

**2024** ● Tak

**2024-2025** ● Målning rep fönster påbörjades 2024, färdigställt 2025

#### Planerade underhåll

**2026** ● Inget planerat underhåll

#### Avtal med leverantörer

Garanti av hissinstallationer S:t Eriks Hiss

Rep-och underhåll tvättstugor Entema

Sommar-och vinterunderhåll T.I.A trädgårds-och idrottsanläggningservice AB

Städning av trappuppgångar Löfberg Service

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Omläggning av tre lån om sammanlagt ca 4 miljoner har skett under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 15% och 2025-06-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Uppsägning av avtal med Bild AT (leverantör av kabel-tv)

##### Övriga uppgifter

I och med införandet av laddplatser beslöts att höja p-avgiften till 300:-/mån för alla platser. Abonnemang för el tecknas separat med Aneo.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 309 351	2 826 044	2 579 363	2 557 386
Resultat efter fin. poster	441 242	-380 763	-2 910 984	-83 067
Soliditet (%)	10	8	9	25
Yttre fond	195 000	195 000	1 369 874	1 174 874
Taxeringsvärde	64 400 000	65 000 000	65 000 000	65 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 070	916	833	830
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	95,1	74,2	95,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 119	5 245	5 372	4 578
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 119	5 245	5 372	4 578
Sparande / kvm totalyta, kr	265	99	369	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	59	59	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	229	221	176	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	204	191	122	107
Energikostnad / kvm totalyta, kr	489	471	356	347
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,09	2,21	2,01	1,60
Räntekänslighet (%)	4,79	5,72	6,45	5,52

**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.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 197 397	-	-	1 197 397
Fond, yttre underhåll	195 000	-	-	195 000
Balanserat resultat	303 812	-380 763	-	-76 951
Årets resultat	-380 763	380 763	441 242	441 242
<b>Eget kapital</b>	<b>1 315 446</b>	<b>0</b>	<b>441 242</b>	<b>1 756 688</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-76 951
Årets resultat	441 242
<b>Totalt</b>	<b>364 291</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	195 000
Balanseras i ny räkning	169 291
	<b>364 291</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 309 351	2 826 044
Övriga rörelseintäkter	3	792	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 310 143</b>	<b>2 826 045</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 008 420	-2 505 990
Övriga externa kostnader	9	-122 751	-106 851
Personalkostnader	10	-84 798	-83 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 288	-184 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 552 257</b>	<b>-2 881 282</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>757 887</b>	<b>-55 237</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		649	20 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-317 294	-345 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 645</b>	<b>-325 526</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>441 242</b>	<b>-380 763</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>441 242</b>	<b>-380 763</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	16 354 847	16 691 135
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 354 847</b>	<b>16 691 135</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 355 247</b>	<b>16 691 535</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 904	4 376
Övriga fordringar	15	37 949	40 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	75 952	92 873
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 805</b>	<b>137 483</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		922 984	444 843
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>922 984</b>	<b>444 843</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 051 789</b>	<b>582 326</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 407 036</b>	<b>17 273 861</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 197 397	1 197 397
Fond för yttre underhåll		195 000	195 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 392 397</b>	<b>1 392 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-76 951	303 812
Årets resultat		441 242	-380 763
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>364 291</b>	<b>-76 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 756 688</b>	<b>1 315 446</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 570 921	10 619 381
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 570 921</b>	<b>10 619 381</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 436 951	4 760 283
Leverantörsskulder		124 508	137 556
Skatteskulder		5 604	7 155
Övriga kortfristiga skulder		34 900	32 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	477 464	401 253
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 079 427</b>	<b>5 339 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 407 036</b>	<b>17 273 861</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>757 887</b>	<b>-55 237</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	336 288	184 920
	<b>1 094 175</b>	<b>129 683</b>
Erhållen ränta	649	20 001
Erlagd ränta	-314 086	-346 655
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>780 738</b>	<b>-196 971</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 678	3 144
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 517	-101 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>849 933</b>	<b>-295 576</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	24 090
Amortering av lån	-371 792	-395 882
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-371 792</b>	<b>-371 792</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>478 141</b>	<b>-667 368</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>444 843</b>	<b>1 112 211</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>922 984</b>	<b>444 843</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kullaskogen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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.

#### 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:

Stomme och grund	0,93 %
Yttertak	14,53 %
Fasader	9,08 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	8,07 %
Stamledningar VA	9,08 %
Stamledningar Värme	1,91 %
Styr & övervakning	3,03 %
Ventilation	7,26 %
El	4,84 %
Hissar	2,59 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 135 815	2 686 776
Hysesintäkter, p-platser	109 450	79 900
Övriga intäkter	64 086	59 368
<b>Summa</b>	<b>3 309 351</b>	<b>2 826 044</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	792	1
<b>Summa</b>	<b>792</b>	<b>1</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	56 354	76 952
Besiktning och service	39 105	18 888
Trädgårdsarbete	0	53 500
Snöskottning	66 876	68 776
<b>Summa</b>	<b>162 335</b>	<b>218 116</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	45 634	31 390
<b>Summa</b>	<b>45 634</b>	<b>31 390</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	484 962
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>484 962</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	161 759	171 951
Uppvärmning	671 778	648 813
Vatten	599 192	560 706
Sophämtning	132 452	135 240
<b>Summa</b>	<b>1 565 181</b>	<b>1 516 710</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	69 694	65 597
Kabel-TV	86 272	114 235
Fastighetsskatt	79 304	74 980
<b>Summa</b>	<b>235 270</b>	<b>254 812</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Förbrukningsmaterial	6 033	6 999
Övriga förvaltningskostnader	43 941	29 736
Revisionsarvoden	1 000	700
Ekonomisk förvaltning	71 776	69 416
<b>Summa</b>	<b>122 751</b>	<b>106 851</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	69 500	71 400
Sociala avgifter	15 298	12 121
<b>Summa</b>	<b>84 798</b>	<b>83 521</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	316 818	343 324
Övriga räntekostnader	476	2 203
<b>Summa</b>	<b>317 294</b>	<b>345 527</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 750 000	21 750 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 750 000</b>	<b>21 750 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 058 865	-4 873 945
Årets avskrivning	-336 288	-184 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 395 153</b>	<b>-5 058 865</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>16 354 847</b>	<b>16 691 135</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 258 000</i>	<i>3 258 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	23 400 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>64 400 000</b>	<b>65 000 000</b>
<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	273 427	273 427
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>273 427</b>	<b>273 427</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-273 427	-273 427
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-273 427</b>	<b>-273 427</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Aktier och andelar	400	400
<b>Summa</b>	<b>400</b>	<b>400</b>
<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	37 949	40 174
Övriga fordringar	0	60
<b>Summa</b>	<b>37 949</b>	<b>40 234</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 406	24 335
Försäkringspremier	23 602	22 478
Kabel-TV	0	28 706
Förvaltning	17 944	17 354
<b>Summa</b>	<b>75 952</b>	<b>92 873</b>

**NOT 17, SKULDER TILL**

**KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-10	3,60 %	363 491	449 023
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,39 %	7 957 200	8 093 200
Stadshypotek AB	2027-03-01	2,22 %	2 662 181	2 796 441
Stadshypotek AB	2028-12-01	3,82 %	1 325 000	1 341 000
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,57 %	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek AB	2028-09-01	3,61 %	500 000	500 000
<b>Summa</b>			<b>15 007 872</b>	<b>15 379 664</b>
Varav kortfristig del			8 436 951	4 760 283

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 213 081 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA**

**INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 290	0
El	15 226	15 843
Uppvärmning	99 194	95 001
Utgiftsräntor	22 931	19 723
Löner	0	2 245
Uppl kostn renhållningsavg	2 012	0
Sociala avgifter	0	255
Förutbetalda avgifter/hyror	331 111	267 486
Beräknat revisionsarvode	700	700
<b>Summa</b>	<b>477 464</b>	<b>401 253</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 561 000	20 561 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-03.

Vaxholm 2026-04-15

Ort och datum

Christer Lind

Christer Lind  
Ordförande

Annika Fogelström

Annika Fogelström  
Sekreterare

Vivi-Anne Strömberg

Vivi-Anne Strömberg  
Kassör

Ingrid Almgren-Cameron

Almgren Cameron, Ingrid Birgitta  
Styrelseledamot

Christina Hansson Palm

Christina Hansson Palm  
Styrelseledamot

Mattias Larsson

Mattias Larsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-09

Oscar Bengtsson

Oscar Bengtsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

### Till årsmötet i Brf Kullaskogen, org.nr 716418-2201

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kullaskogen för år 2025.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att bedöma om någon har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker:

- att resultat- och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker:

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025

Vaxholm 2026-04-09



Oscar Bengtsson  
Revisor