







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kullen i Huddinge

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kullen i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8769 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 5	1987-07-01	1975
Vårdaren 6	1987-07-01	1975
Vårdaren 7	1987-07-01	1975
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gjensidige Försäkring . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lokaler (hyresrätt)	660
430	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 064
41	lägenheter (hyresrätt)	2 718
315	garageplatser	3 950
Totalt 802 objekt		**35 392**

Samfälligheter

Föreningen är medlemmar i två stycken samfälligheter:

Namn	Andel	Avser	Övriga meclemmar
Grantorpssopornas samfällighetsförening (GSSF)	12 %	Sopsugsanläggningen	Locum/HS, Huge, SSSB, Hemsö Vårrdfastigheter, Kyrkan
Vårdaren S:1	50 %	Gården och garagen	Brf Grantorp i Huddinge

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lucas Hellbom	Ordförande	2026-02-12	
Svante Björkander	Ledamot	2016-06-22	
Gabriela Holzer	Ledamot	2024-06-10	
Leyla Jakob	Ledamot	2024-08-16	
Agnieszka Miasko	Ledamot	2017-06-08	2025-10-31
Volha Danetskaya	Ledamot	2019-06-02	
Nilüfer Bugurcu	Ledamot	2022-06-17	
Delal Demirel	Ledamot	2022-06-17	
Marcus Karlén	Ledamot	2021-06-17	2025-05-30
Lucas Hellbom	Ledamot	2024-06-10	2026-02-12
Güler Gül	Ordförande	2021-06-17	2026-02-12
Güler Gül	Ledamot	2026-02-12	2026-06-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Güler Gül, Delal Demirel samt Lucas Hellbom.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lucas Hellbom, Svante Björkander, Gabriela Holzer och Nilüfer Bugurcu.

Revisorer har varit: Ahmed Kotb vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jonathan Göthlin (sammankallande), Zainab Matar samt Sibel Alan valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 2074 och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Föreningens investeringbehov är 340 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-07.

Sammanfattning av verksamhetsåret
Verksamhetsåret 2025 har präglats av fortsatt fokus på långsiktigt underhåll, teknisk utveckling och förberedelser inför kommande större investeringar. Styrelsen har under året arbetat både med den löpande förvaltningen av fastigheterna och med strategiska projekt som sträcker sig in i 2026.
Arbetet med det planerade stambytet har intensifierats under året genom upphandling, projektering, juridiska processer och finansieringsarbete. Parallellt har föreningen genomfört och påbörjat flera tekniska åtgärder inom ventilation, OVK och energisystem. Styrelsen har även haft ett särskilt fokus på ekonomisk kontroll i ett förändrat kostnadsläge samt på att säkerställa god föreningsstyrning.

Under året har en lägenhet drabbats av en brand och närliggande lägenheter samt delar av trapphuset har skadats. Detta har åtgärdats och föreningen har fått försäkringsersättning (7,4 milj) för sina kostnader (9,4 milj).

Miljöpolicy för Brf Kullen

Brf Kullen är en bostadsrättsförening i Flemingsberg i Huddinge kommun med 474 lägenheter och många nationaliteter bland sina medlemmar. Föreningens byggnader färdigställdes 1975 som en del i miljonprojektet, och föreningen bildades 1987.
Brf Kullen ska följa miljölagstiftningen och myndigheters olika påbud, och har som ambition att:

- väga in miljöhänsyn i alla våra ansvarsområden i såväl verksamhetsplaner, det löpande arbetet och i
- utvärderingar
- bedriva ett miljöarbete som präglas av långsiktighet, samverkan och öppenhet
- utifrån våra miljöaspekter, formulera mål för att kontinuerligt utveckla och förbättra miljöarbetet
- uppmuntra till en levande diskussion om miljöfrågor och kontinuerligt ge medlemmarna aktuell information om
- hur de själva kan bidra till ett bättre miljöarbete
- hushålla med energi, den gemensamma fastighetselen och naturresurser i övrigt
- hantera avfall på ett miljöanpassat sätt samt förhindra onödiga föroreningar
- visa största möjliga miljöhänsyn vid inköp av produkter och tjänster av leverantörer och underentreprenörer
- minimera användningen av kemikalier och farliga ämnen
- bevaka möjligheter till samhällssubventioner och bidrag för miljöarbete

Utifrån miljöpolicyn har det tagits fram en handlingsplan där de största miljöaspekterna identifierats och följande mål satts:
Under verksamhetsåret 2025 har föreningen fortsatt arbetet med att följa upp och effektivisera energianvändningen i fastigheterna. Förbrukning av fastighetsel, fjärrvärme och vatten följs löpande i samarbete med HSB Södertörn.
Utfallet för året visar variationer jämfört med tidigare år, vilket delvis kan kopplas till tekniska åtgärder, förändrade driftförutsättningar samt förberedande arbeten inför kommande större projekt. Styrelsen beaktar energieffektivisering och resurshushållning i samband med planerade investeringar och underhållsåtgärder.
Föreningen arbetar även löpande med att förbättra avfallshanteringen och minska miljöpåverkan i den dagliga driften.

Fastighetsel : Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska förbrukningen av fastighetsel med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2018).

Fjärrvärme: Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan med 40 % 2023 (mål nått 2012) jämfört med år 2000 och att minska värmeförbrukningen med 10 % jämfört med 2011 års förbrukning (mål nått 2019).

Vatten: Föreningens målsättning är att minska vattenförbrukningen med 5 % jämfört med 2011 års förbrukning.

Utfall:

År	Fastighetsel [kWh]	Fjärrvärme [MWh]	Vatten [kbm]
2011 (basår)	1 138 380	4 637	77 542
2019	1 035 957	3 898	77 695
2020	953 872	3 580	87 343
2021	863 201	4 128	80 363
2022	855 360	3 906	72 111
2023	830 548	4 044	74 890
2024	857 412 (-24,8%)	3 456	64 466
2025	806 871 (-29,1%)	3576 (-22,8%)	73 605 (-5,1 %)

Källor: El; Vattenfall, Home Solutions (2011) och Infometric (från 2012). Fjärrvärme; HSB Södertörn. Vatten; HSB Södertörn.

Avfall: föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt och att se över hantering av matavfall.

Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens

miljöarbete och att nå ut med information till samtliga nyinflyttade vad gäller föreningens miljöarbete.
Styrelsen ska även arbeta med ambitionen att alltid i möjligaste mån välja den produkt och den tjänst som är mest miljövänlig vid inköp och upphandling.

Redogörelse för hur Koden tillämpas
Vid föreningsstämman 2015 beslutades att Brf Kullen skulle anta HSB:s kod för bostadsrättsföreningar. Koden tillämpas enligt principen ”följ eller förklara” och syftar till att bidra till en öppen och effektiv föreningsstyrning.
Under 2025 har följande avvikelser från koden förekommit:

- Val av styrelseordförande har skett vid konstituerande styrelsemöte.
- Vissa rutiner återstår att dokumentera.
- Vid mindre åtgärder som inte krävt upphandling har tre offerter inte alltid inhämtats. I dessa fall har ansvarig förvaltare eller tekniker gjort en samlad bedömning av lämpliga leverantörer.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Styrelsen bedömer att de största osäkerhetsfaktorerna för föreningen är kopplade till utvecklingen av räntor samt kostnader för el, vatten och värme. Dessa följs löpande och beaktas i den ekonomiska planeringen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under verksamhetsåret 2025 har följande större åtgärder genomförts.

Laddstolpar
Föreningens laddstolpar, som installerades under 2023, togs i drift under hösten 2024. Under 2025 har anläggningen varit i drift. Styrelsen planerar för en eventuell utökning av antalet laddplatser under kommande år.

Stambyte
Mot bakgrund av fastigheternas ålder och det långsiktiga underhållsbehovet har styrelsen under tidigare år påbörjat förberedelser inför ett kommande stambyte. Under 2025 har arbetet fortsatt med fokus på finansiering, juridiska processer och upphandling.
Under året har föreningen, tillsammans med Finansstöd och HSB, ansökt om finansiering och erhållit kommunens godkännande för utökning av lån mot pantbrev. Befintligt borgensåtagande kvarstår, men föreningen avser att pröva möjligheten att lösa detta för att minska framtida kostnader.
Under slutet av 2025 kontrakterades Stambytesgruppen i Sverige AB för att utföra stambytet. Projektering och etablering har påbörjats under året och fortsätter in i början av 2026. Produktionsstart planeras att ske när finansieringen är helt klar, med preliminär byggstart under 2026. Priset för stambytet beräknas uppgå i 261 miljoner kronor.
I samband med stambytet avser föreningen att samordna åtgärder av undercentral och värmekulvertar. Därutöver planeras en uppgradering av elanläggningen i berörda delar.

OVK
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) som genomfördes under 2023 blev inte godkänd. Under 2024 och 2025 har föreningen arbetat med att åtgärda identifierade brister, och OVK godkändes i slutet av 2024. Uppföljande åtgärder har fortsatt under 2025 och beräknas färdigställas under 2026.

Ventilationsprojektet-fläktar
Under 2025 beslutade styrelsen att genomföra en renovering av befintliga FTX-aggregat. Friska Fläktar upphandlades för uppgradering av styrsystem samt utbyte av tekniska komponenter i befintliga ventilationsaggregat.
I samband med detta installerades ett nytt takaggregat på Terapivägen 14, vilket försörjer hus 14 A–D. Arbetena är pågående och beräknas färdigställas under första och andra kvartalet 2026. Övriga fläktar inom anläggningen har under året optimerats genom samordnad styrning mot brandlarm och brandgasspjäll.

Sopsamfälligheten
Föreningen är ansluten till en sopsugsanläggning som under längre tid haft driftsproblem och medfört ökade kostnader.

Under 2025 har styrelsen, på uppdrag av stämman, fortsatt arbetet med att ansöka om utträde ur sopsamfälligheten. Föreningen inväntar fortsatt beslut från lantmäteriet.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Enligt upprättad underhålls- och investeringsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-
årsperioden följande:

Årtal	Åtgärd
2026	Garage ventilation och Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) /Brandgasventilering för garage (BGV)
2026	Stambyte etapp 1 Enligt tidsplan (kommande)
2027	Stambyte, etapp 2 Enligt tidsplan (kommande)
2027	OVK
2028	Stambyte, etapp 3 Enligt tidsplan (kommande)
2028	Stambyte, etapp 4 Enligt tidsplan (kommande)
2029	Stambyte, etapp 5 Enligt tidsplan (kommande)

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Föreningen kommer dock behöva ta ytterligare lån för att finansiera en del av åtgärderna, framför allt stambytet.

Medlemsinformation

Under året har 30 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 551 och under året har det tillkommit 40 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 558.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	433	375	475	459	208
Skuldsättning, kr/kvm	4 253	5 031	5 337	5 445	5 358
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 364	5 648	5 375	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	256	297	302	236	234
Årsavgifter, kr/kvm	1 345	1 311	1 108	1 189	1 175
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	87	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 446	1 348	1 326	1 255	1 239
Nettoomsättning, tkr	43 716	42 208	41 095	38 897	38 412
Resultat efter finansiella poster, tkr	18 330	5 566	6 824	7 890	-1 923
Soliditet, %	41	35	32	30	26

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	15 248 264	0	24 482	15 272 746
Upplåtelseavgifter, kr	22 429 505	0	1 075 518	23 505 023
Underhållsfond, kr	12 146 261	0	-615 214	11 531 046
S:a bundet eget kapital, kr	**49 824 030**	**0**	**484 786**	**50 308 815**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	34 712 624	5 566 489	615 214	40 894 328
Årets resultat, kr	5 566 489	-5 566 489	18 330 116	18 330 116
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**40 279 113**	**0**	**18 945 330**	**59 224 444**
S:a eget kapital, kr	**90 103 143**	**0**	**19 430 116**	**109 533 259**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 615 214 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	40 279 113
Årets resultat, kr	18 330 116
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	615 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**59 224 443**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**59 224 443**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	43 715 888	42 207 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 463 294	88 831
Summa Rörelseintäkter		**51 179 182**	**42 296 588**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 194 035	-26 111 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 312 783	-2 053 857
Personalkostnader	Not 6	-676 760	-649 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 774 958	-4 515 612
Summa Rörelsekostnader		**-28 958 537**	**-33 331 236**
Rörelseresultat		**22 220 645**	**8 965 352**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		516 706	553 257
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 407 235	-3 952 121
Summa Finansiella poster		**-3 890 529**	**-3 398 864**
Resultat efter finansiella poster		**18 330 116**	**5 566 489**
Resultat före skatt		**18 330 116**	**5 566 489**
Årets resultat		**18 330 116**	**5 566 489**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	225 688 821	220 034 751
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	13 417 446	1 396 805
Summa Materiella anläggningstillgångar		**239 106 268**	**221 431 556**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	600	600
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**600**	**600**
Summa Anläggningstillgångar		**239 106 868**	**221 432 156**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 026 443	685 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 259 159	12 140 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 448 931	2 341 018
Summa Kortfristiga fordringar		**15 734 533**	**15 166 223**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	15 165 232	6 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**15 165 232**	**6 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	21 977	14 800 498
Summa Kassa och bank		**21 977**	**14 800 498**
Summa Omsättningstillgångar		**30 921 741**	**35 966 722**
Summa Tillgångar		**270 028 609**	**257 398 877**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 777 769	37 677 769
Fond för yttre underhåll		11 531 046	12 146 261
Summa Bundet eget kapital		**50 308 815**	**49 824 030**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 894 328	34 712 624
Årets resultat		18 330 116	5 566 489
Summa Fritt eget kapital		**59 224 443**	**40 279 113**
Summa Eget kapital		**109 533 259**	**90 103 143**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 152 264	119 965 506
Summa Långfristiga skulder		**53 152 264**	**119 965 506**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		97 372 337	37 920 840
Leverantörsskulder		2 193 575	3 678 659
Skatteskulder		112 465	71 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	501 889	458 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 162 821	5 201 025
Summa Kortfristiga skulder		**107 343 087**	**47 330 229**
Summa Skulder		**160 495 351**	**167 295 735**
Summa Eget kapital och skulder		**270 028 609**	**257 398 877**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 220 645	8 965 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 774 958	4 515 612
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**3 774 958**	**4 515 612**
Erhållen ränta	555 379	514 678
Erlagd ränta	-4 426 443	-3 783 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**22 124 540**	**10 211 762**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 404 504	574 610
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	580 569	589 583
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 985 074**	**1 164 193**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**24 109 613**	**11 375 955**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-21 449 670	-838 844
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-21 449 670**	**-838 844**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 100 000	1 100 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-7 361 745	-7 564 493
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-6 261 745**	**-6 464 493**
Årets kassaflöde	**-3 601 802**	**4 072 618**
Likvida medel vid årets början	**31 823 546**	**27 750 928**
Likvida medel vid årets slut	**28 221 744**	**31 823 546**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	108 305 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). IMD-el ingår i detta nyckeltal.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	35 971 030	34 890 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 767 548	1 764 546
	Hyror bostäder	3 667 641	3 592 803
	Hyror lokaler	110 419	134 896
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 385 332	1 356 897
	Hyror förbrukningsbaserad	185 631	151 741
	Hyror övrigt	16 806	16 056
	Övriga primära intäkter	862 761	686 910
	Summa Bruttoomsättning	**43 967 167**	**42 593 877**
	Hyresbortfall	-251 279	-386 120
	Summa	**-251 279**	**-386 120**
	Summa Nettoomsättning	**43 715 888**	**42 207 757**

I årsavgiften ingår det värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	7 384 754	44 055
	Övriga sekundära intäkter	78 540	44 776
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 463 294**	**88 831**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-5 812 830	-6 191 535
	Snö och halk-bekämpning	-137 838	-233 645
	Reparationer	-942 555	-1 294 156
	Planerat underhåll	-615 214	-1 693 495
	Försäkringsskador	-685 945	-1 028 372
	El	-2 685 666	-3 076 089
	Uppvärmning	-3 804 881	-4 031 422
	Vatten	-2 552 771	-2 219 095
	Sophämtning	-864 245	-2 544 320
	Fastighetsförsäkring	-1 457 410	-1 409 113
	Kabel-TV och bredband	-1 017 935	-1 013 156
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-889 274	-789 710
	Övriga driftkostnader	-727 470	-587 661
	Summa Driftskostnader	**-22 194 035**	**-26 111 769**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000 430	-990 359
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-295 224	-213 455
	Administrationskostnader	-403 150	-368 654
	Extern revision	-37 000	-38 125
	Konsultkostnader	-212 744	-105 188
	Medlemsavgifter	-283 975	-265 375
	Föreningsverksamhet	-42 892	-63 818
	Övriga förvaltningskostnader	-37 370	-8 883
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 312 783**	**-2 053 857**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-330 210	-367 245
	Revisionsarvode	-12 000	-12 000
	Övriga arvoden	-202 064	-129 264
	Sociala avgifter	-125 986	-141 489
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	Summa Personalkostnader	**-676 760**	**-649 998**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 774 958	-4 515 612
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-3 774 958**	**-4 515 612**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	297 829 135	297 829 135
	Ingående anskaffningsvärde mark	10 713 655	10 713 655
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	71 232	71 232
	Årets investeringar	9 429 029	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**318 043 050**	**308 614 021**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-88 579 271	-84 063 659
	Årets avskrivningar	-3 774 958	-4 515 612
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-92 354 229**	**-88 579 271**
	Utgående redovisat värde	**225 688 821**	**220 034 751**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	344 000 000	289 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	782 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	84 000 000	108 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 327 000	1 416 000
Summa	**435 727 000**	**399 198 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	65 381 000	65 381 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**65 381 000**	**65 381 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 439 220	1 439 220
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 439 220**	**1 439 220**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 439 220	-1 439 220
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 439 220**	**-1 439 220**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 396 805	557 961
	Årets investeringar	21 449 670	838 844
	Omklassificering till byggnad	-9 429 029	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**13 417 446**	**1 396 805**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	600	600
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**600**	**600**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	13 034 535	11 023 047
	Övriga fordringar	224 624	1 117 060
	Summa Övriga fordringar	**13 259 159**	**12 140 107**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	6 000 000
	Placeringskonto i SBAB	15 165 232	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**15 165 232**	**6 000 000**

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	0	4 778 522
	Swedbank	21 977	21 977
	SBAB	0	10 000 000
	Summa Kassa och bank	**21 977**	**14 800 498**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	1,22%	2027-03-25	8 475 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,33%	2026-02-28	8 475 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	15 693 345	0
Swedbank Hypotek AB	3,95%	2026-04-24	42 857 042	353 887
Swedbank Hypotek AB	2,78%	2026-09-25	22 821 747	180 000
Swedbank Hypotek AB	3,45%	2027-03-25	20 000 000	0
SBAB Bank AB	1,59%	2031-03-13	10 118 361	1 034 442
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2026-01-28	4 625 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,25%	2026-03-28	17 459 106	417 600
			150 524 601	**2 285 929**

Långfristig del	53 152 264
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 134 442
Lån som ska konverteras inom ett år	96 237 895
Kortfristig del	97 372 337
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 285 929
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 143 716
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	4 946 151
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	29 500	29 500
	Momsskuld	137 936	120 447
	Inre fond	298 042	298 042
	Övriga kortfristiga skulder	36 411	10 506
	Summa Övriga skulder	**501 889**	**458 495**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 331 316	3 354 095
	Upplupna räntekostnader	505 960	525 168
	Övriga upplupna kostnader	3 325 545	1 321 762
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**7 162 821**	**5 201 025**

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extrastämma hölls 2026-06-01 där styrelsen omorganiserade sig.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-06-02.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge

Org.nr 716419-8769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Kullen i Huddinges finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557579893294 Signerat AK, WL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ahmed Kotb
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557579893294 Signerat AK, WL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lucas Hellbom
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 15:00:59

Gabriela Holzer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 11:06:25

Sven-Erik Wolge Björkander
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 10:32:01

Delal Demirel
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 12:01:14

Nilüfer Bugurcu
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 10:56:00

Volha Danetskaya
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 11:56:55

Leyla Jakob
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-06-02 kl. 22:26:54

Ahmed Kotb
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 15:25:07

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-04 kl. 11:02:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kullen i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ahmed Kotb
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-06-03 kl. 15:26:08

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-06-04 kl. 11:02:26

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.