Årsredovisning 2025

Brf Kulingen-Skaren

769608-4339



nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kulingen-Skaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-02 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf. Kulingen-Skaren	2002	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 912 kvm och 6 lokaler om 358 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 401 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dennis Gnutek	Ordförande
Eric Lindqvist	Styrelseledamot
Gunnar Berggren	Styrelseledamot
Helene Elisabeth Wenster	Styrelseledamot

Valberedning

Daniel Sandström
Elina Sörenson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- **2004** Renovering av vertikalaVA-stammar
  Byte av elsystem
- **2005** Renovering av fasader och balkonger Skaren
- **2011** Renovering av fasader och balkonger Kulingen
- **2020** Renovering av yttertak och avvattning
- **2022** Renovering av tvättstuga, garage och horisontella avloppsstammar
- **2024** Renovering av fönster och ytterdörrar (utom huvudentréer

Planerade underhåll

- **2027** Byte av fjärrvärmesystem

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Lån	Swedbank
Tomträtt	Stockholms stad
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 januari 2026 höjdes avgifterna med 5% för att kompensera för kostnadsökningar samt förbättra sparandet för framtida renoveringar.

Försäljning av föreningens sista hyresrätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Under 2025 har lokalen för True Nature överlåtits till Wild Earth i samband med en merger av bolagen.

Tryckerilokalen har överlåtits på ny hyresgäst med fortsatt samma verksamhet.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 283 328	2 218 896	1 977 869	1 765 246
Resultat efter fin. poster	-156 762	-2 194 121	-292 043	-2 806 410
Soliditet (%)	59	55	62	62
Yttre fond	184 818	305 636	152 818	-
Taxeringsvärde	61 267 000	61 606 000	61 606 000	61 606 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	982	918	784	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	77	70	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 341	6 341	5 594	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 902	5 184	4 677	4 347
Sparande / kvm totalyta, kr	123	107	87	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	270	293	266	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,46	7	7	8

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, vilka är en bokföringsmässig kostnad och inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är dock positivt och uppgår till 504 tkr. Kassaflödet var dock lägre än väntat pga utebliven uthyrning av föreningens hyresrätt som mot slutet på året gjordes om till bostadsrätt och såldes. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 123 kr per m². Styrelsen kommer att höja avgiften med 5 % från och med januari 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 349 000	-	532 000	16 881 000
Upplåtelseavgifter	5 850 000	-	2 618 000	8 468 000
Fond, yttre underhåll	305 636	-	-120 818	184 818
Balanserat resultat	-5 543 382	-2 194 121	120 818	-7 616 685
Årets resultat	-2 194 121	2 194 121	-156 762	-156 762
Eget kapital	**14 767 133**	**0**	**2 993 238**	**17 760 371**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-7 616 685
Årets resultat	-156 762
Totalt	**-7 773 447**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	183 801
Balanseras i ny räkning	-7 957 248
	-7 773 447

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	2 283 328	2 218 896
Övriga rörelseintäkter	3	33	2
Summa rörelseintäkter		**2 283 361**	**2 218 898**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 414 843	-3 414 939
Övriga externa kostnader	9	-189 761	-112 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-453 036	-453 029
Summa rörelsekostnader		**-2 057 641**	**-3 980 846**
RÖRELSERESULTAT		**225 721**	**-1 761 948**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 238	2 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-385 721	-434 858
Summa finansiella poster		**-382 483**	**-432 172**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-156 762**	**-2 194 121**
ÅRETS RESULTAT		**-156 762**	**-2 194 121**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	11, 17	25 834 607	26 287 643
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 834 607**	**26 287 643**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**25 834 607**	**26 287 643**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 684	23 488
Övriga fordringar	13	1 216 682	623 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	116 316	112 860
Summa kortfristiga fordringar		**1 345 682**	**760 016**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 098 085	29 043
Summa kassa och bank		**3 098 085**	**29 043**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 443 767**	**789 059**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 278 374**	**27 076 702**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 349 000	22 199 000
Fond för yttre underhåll		184 818	305 636
Summa bundet eget kapital		**25 533 818**	**22 504 636**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 616 685	-5 543 382
Årets resultat		-156 762	-2 194 121
Summa fritt eget kapital		**-7 773 447**	**-7 737 503**
SUMMA EGET KAPITAL		**17 760 371**	**14 767 133**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		50 049	28 049
Summa långfristiga skulder		**50 049**	**28 049**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 768 564	11 768 564
Leverantörsskulder		163 542	68 983
Skatteskulder		156 058	147 128
Övriga kortfristiga skulder		0	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	379 790	296 815
Summa kortfristiga skulder		**12 467 954**	**12 281 520**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 278 374**	**27 076 702**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**225 721**	**-1 761 948**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	453 036	453 029
	678 757	**-1 308 919**
Erhållen ränta	3 238	2 684
Erlagd ränta	-324 843	-426 753
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**357 152**	**-1 732 988**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	22 140	-14 069
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	125 556	50 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**504 848**	**-1 696 121**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 150 000	0
Upptagna lån	0	1 700 000
Depositioner	22 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**3 172 000**	**1 700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**3 676 848**	**3 879**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**635 954**	**632 075**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 312 802**	**635 954**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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. 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	1 756 851	1 654 293
Hyresintäkter, bostäder	1 400	16 425
Hyresintäkter, lokaler	398 225	403 631
Hyresintäkter, p-platser	57 600	57 600
Kabel-TV/Bredband	65 160	65 655
Intäktsreduktion	0	9 000
Värme	0	11 375
Övriga intäkter	4 092	917
Summa	**2 283 328**	**2 218 896**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	2
Övriga intäkter	30	0
Summa	**33**	**2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 000	56 039
Städning	86 280	91 656
Övrigt	-1 235	9 228
Besiktning och service	24 333	7 608
Trädgårdsarbete	6 631	4 683
Snöskottning	5 481	13 312
Summa	**169 490**	**182 526**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Lokaler	9 625	0
Tvättstuga	6 202	5 909
Dörrar och lås/porttele	2 931	2 771
VA	6 581	10 209
Värme	0	1 131
El	5 867	0
Summa	**31 205**	**20 021**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57 174	53 408
Uppvärmning	488 471	492 354
Vatten	102 392	118 610
Sophämtning	60 156	56 570
Summa	**708 193**	**720 942**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 905	35 276
Tomträttsavgälder	317 500	317 500
Kabel-TV	12 240	9 042
Bredband	71 472	71 705
Fastighetsskatt	81 838	74 220
Summa	**505 955**	**507 742**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	63 797	23 923
Förbrukningsmaterial	88	0
Juridiska kostnader	0	5 063
Revisionsarvoden	28 625	21 875
Ekonomisk förvaltning	47 252	61 803
Konsultkostnader	50 000	214
Summa	**189 761**	**112 878**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 922	431 098
Övriga räntekostnader	2 799	3 715
Övriga finansiella kostn	0	45
Summa	**385 721**	**434 858**

NOT 11, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 903 272	31 903 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**31 903 272**	**31 903 272**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 615 629	-5 162 602
Årets avskrivning	-453 036	-453 027
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 068 665**	**-5 615 629**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**25 834 607**	**26 287 643**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 292 000	24 703 000
Taxeringsvärde mark	32 975 000	36 903 000
Summa	**61 267 000**	**61 606 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 952	70 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**70 952**	**70 952**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-70 952	0
Årets avskrivning	0	-70 952
Utgående ackumulerad avskrivning	**-70 952**	**-70 952**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	495	959
Övriga fordringar	1 470	15 798
Nabo Klientmedelskonto	570 120	431 046
Borgo	644 597	175 865
Summa	**1 216 682**	**623 668**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 606	4 525
El	731	0
Försäkringspremier	7 630	0
Kabel-TV	5 086	3 060
Tomträtt	79 375	79 375
Bredband	5 982	14 087
Förvaltning	12 906	11 813
Summa	**116 316**	**112 860**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	9 818 564	9 818 564
Swedbank	2026-03-28	2,25 %	250 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,36 %	1 700 000	1 700 000
Summa			**11 768 564**	**11 768 564**
Varav kortfristig del			11 768 564	11 768 564

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 768 564 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 026	9 062
Städning	7 429	6 374
El	4 461	5 004
Uppvärmning	65 595	65 033
Utgiftsräntor	72 701	11 823
Vatten	17 108	15 199
Förutbetalda avgifter/hyror	202 470	184 320
Summa	**379 790**	**296 815**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 202 450	12 202 450

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Intäkterna från försäljning av hyresrätten användes för att amortera av föreningens lån

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Stockholm 2026-04-08

Ort och datum

Dennis Gnutek
Ordförande

Eric Lindqvist
Styrelseledamot

Gunnar Berggren
Styrelseledamot

Helene Elisabeth Wenster
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-16

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren

Org.nr 769608-4339

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skarens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

Kungsbron BOREVISION

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kulingen-Skaren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

16 april

Stockholm den ~~14 mars~~ 2026

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor