

Årsredovisning

för

Brf Kulan 1

769608-4784

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Kulan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Kulan 1, byggdes ursprungligen 1938 och renoverades 1997. Fastigheten ägdes tidigare av Åke Sundvall Bygg & Fastighetsaktiebolag. Brf Kulan 1 övertog fastigheten 2003. Föreningen registrerades 2002-06-20 och den ekonomiska planen registrerades 2003-10-27. Fastigheten är belägen på Smedsbacksgatan 1 i Stockholm i Stockholms kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 64 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt. På fastigheten finns 3 parkeringsplatser för bostadsrättshavare samt 7 parkeringsplatser för lokalhyresgäst.

Lägenhetsfördelning:

32 st	1 rum och kök,
16 st	2 rum och kök,
16 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 848 m2 enligt taxeringsbesked

Total lokalyta: 688 m2 enligt taxeringsbesked

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Loudden Bygg- och Fastighetsservice AB och lokalvården har skötts av Ren Standard i Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Följande större renoveringar och andra åtgärder har genomförts i fastigheten de senaste fem åren:

- 2021 Renovering av brandlucka
Målning av källargolv
Renovering av en av trapporna på baksidan
Rensning av ventilationskanaler samt injustering av frånluftsfläktarna
- 2022 Igengjutning ljusinsläpp lokalfönster

Asfaltering och åtgärd av dagvattenavrinning på baksidan

2023 Inspektion av plåttak
Inlett balkongrenoveringsprojekt

2024 Besiktning och upphandling inför balkongrenoveringen

2025 Balkong- och fasadrenovering

Föreningen har en underhållsplan som visar fastighetens långsiktiga underhållsbehov de kommande fem åren:

2026 Införande av fastighetsnära insamling av returmaterial
Relining av liggande stammar

2026 Sotning

2026 Total besiktning för ny underhållsplan

2027 Ny gruppstyrning av hissarna

2028 Renovering av hissinredning
Målning av trapphus och entré

2029 Sotning

2030 Inga åtgärder planerade

En mer omfattande redogörelse för renoveringar och andra åtgärder över ett större antal år återfinns på föreningens hemsida som är tillgänglig för föreningens medlemmar.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är, för år 2025, 1 724 kr per bostadslägenhet. Dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En balkongrenovering inleddes i januari. När balkongerna revs gjordes ytterligare besiktningar av fasaderna och röta i husets trädelar konstaterades. Därför krävdes även en total renovering av fasaderna, vilket gjort att projektets omfattning expanderat i såväl tid som kostnad. I samband med renoveringen tilläggsisolerades hela huset och piskbalkongen rustades upp till en takterrass. Två informationsmöten har hållits för föreningens medlemmar, ett i januari inför projektstart och ett i maj i samband med upptäckten av fasadens skick. Hela projektet beräknas slutföras i januari 2026. Under hösten har förstudier genomförts inför en stundande relining av rör i bottenplattan och projektledare samt entreprenör har kontrakterats.

En dom från Högsta förvaltningsdomstolen har medfört nya möjligheter för bostadsrättsföreningar som hyr ut lokaler till hyresgäster med momspliktig verksamhet.

Domen innebär att avdraget för ingående moms kan beräknas utifrån omsättning i stället för uthyrd yta, vilket är mer fördelaktigt för föreningen och möjliggör retroaktiva justeringar.

Under 2025 har föreningen erhållit 50 425kr i retroaktiv momsreglering avseende räkenskapsåret 2019. Föreningen avser att lämna ytterligare ansökningar under 2026 för räkenskapsåren 2020-2025.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2025-06-02 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Olof Wesström	Ordförande
	Anneli Kastrup	Ledamot
	Johanna Persson	Ledamot
	Kati Söderlund	Ledamot
	Gunnar Appehl	Ledamot
	Henrik Carlund	Ledamot
	Vendela Folke	Ledamot

Anneli Kastrup avgick som ledamot i styrelsen 2025-12-01.

Suppleant	Maria Wetterborg
	Oscar Sandberg

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Evelina Kogsta
	Staffan Röberg

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-07-12.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 564	3 828	3 713	3 550	3 578
Resultat efter finansiella poster	488	292	415	361	947
Soliditet (%)	62,0	78,4	77,6	75,8	75,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	915	665	665	665	694
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55,2	49,3	49,7	52,3	53,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	244	217	187	161
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 878	5 090	5 373	5 937	5 938
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 747	6 320	6 671	7 371	7 372
Räntekänslighet (%)	16,1	9,5	10,0	11,1	10,6
Sparande per kvm totalyta	322	269	289	355	466

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 309 987	7 111 822	5 533 500	292 115	70 247 424
Avsättning till underhållsfond		526 200	-526 200		0
		-32 799	32 799		0
Omföring av föregående års resultat:			292 115	-292 115	0
Årets resultat				487 516	487 516
Belopp vid årets utgång	57 309 987	7 605 223	5 332 214	487 516	70 734 940

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 332 214
årets vinst	487 516
	5 819 730

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll stadgeenlig reservering	539 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 108
i ny räkning överföres	5 329 438
	5 819 730

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 563 834	3 827 795
Övriga rörelseintäkter		154 948	15 200
Summa rörelseintäkter		4 718 782	3 842 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 277 735	-2 047 088
Övriga externa kostnader		-233 467	-173 694
Personalkostnader	4	-292 257	-268 164
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-602 676	-602 676
Summa rörelsekostnader		-3 406 135	-3 091 622
Rörelseresultat		1 312 647	751 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 222	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 353	-461 022
Summa finansiella poster		-825 131	-459 258
Resultat efter finansiella poster		487 516	292 115
Resultat före skatt		487 516	292 115
Årets resultat		487 516	292 115

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	86 946 888	87 549 564
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	26 227 806	135 200
Summa materiella anläggningstillgångar		113 174 694	87 684 764

Summa anläggningstillgångar

113 174 694

87 684 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		77 644	51 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 764	161 948
Summa kortfristiga fordringar		238 408	212 986

Kassa och bank

Kassa och bank	8	693 939	1 686 628
Summa kassa och bank		693 939	1 686 628
Summa omsättningstillgångar		932 347	1 899 614

SUMMA TILLGÅNGAR

114 107 041

89 584 378

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 309 987

57 309 987

Fond för yttre underhåll

7 605 223

7 111 822

Summa bundet eget kapital

64 915 210

64 421 809

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 332 214

5 533 500

Årets resultat

487 516

292 115

Summa fritt eget kapital

5 819 730

5 825 615

Summa eget kapital

70 734 940

70 247 424

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

5 000 000

Summa långfristiga skulder

0

5 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

42 000 000

13 000 000

Leverantörsskulder

236 164

207 380

Skatteskulder

344

10 545

Övriga skulder

10

47 392

97 291

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 088 201

1 021 738

Summa kortfristiga skulder

43 372 101

14 336 954

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 107 041

89 584 378

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

487 516

292 115

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

602 676

602 676

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 090 192

894 791

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

2 949

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 623

78 224

Förändring av leverantörsskulder

28 784

45 479

Förändring av kortfristiga skulder

16 564

147 631

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 099 917

1 169 074

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-26 092 606

-135 200

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-26 092 606

-135 200

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

24 000 000

0

Amortering av lån

0

-1 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

24 000 000

-1 000 000

Årets kassaflöde

-992 689

33 874

Likvida medel

Likvida medel vid årets början

1 686 628

1 652 754

Likvida medel vid årets slut

693 939

1 686 628

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tidigare har byggnaden skrivits av enligt en 40-årig annuitetsplan men fr.o.m. år 2014 skrivs byggnaden av enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstid har tillämpats:

Byggnad	130 år
Fiber	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 537 286 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

Fastighetens belåning per kvadratmeter beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3536).

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadratmeter totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 604 726	1 894 320
Hyror lokaler	1 879 664	1 852 156
Hyror parkering	59 100	53 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	13 652	15 331
Övriga intäkter	6 692	12 888
	4 563 834	3 827 795

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, vatten, och abonnemang för tv samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	442 505	303 762
Periodiskt underhåll	49 108	32 799
Fastighetsskötsel/städning/larmtjänst	112 572	135 987
Uppvärmning	616 155	676 862
Rengöring ventilation, brandskydd	37 638	4 829
Vatten & avloppsavgifter	143 871	106 774
Elavgifter	130 477	79 372
Renhållning	161 586	124 997
Snöröjning	23 533	47 300
Förbrukningsinventarier/material	15 288	3 819
Försäkring fastighet	84 810	82 122
Försäkring övrigt	43 242	29 203
Tv, bredband, telefoni	138 614	136 202
Fastighetsskatt	278 336	278 320
Organisation, datakost.	0	4 740
	2 277 735	2 047 088

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	235 273	229 200
Sociala kostnader enligt lag och avtal	56 984	38 964
Summa	292 257	268 164

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 345 453	75 345 453
Utgående anskaffningsvärde	75 345 453	75 345 453
Ingående avskrivningar	-11 095 889	-10 493 213
Årets avskrivningar	-602 676	-602 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 698 565	-11 095 889
Mark	23 300 000	23 300 000
	23 300 000	23 300 000
Utgående redovisat värde	86 946 888	87 549 564
Taxeringsvärden byggnader	79 600 000	69 400 000
Taxeringsvärden mark	100 200 000	106 000 000
	179 800 000	175 400 000
Taxeringsvärden bostad	163 000 000	158 000 000
Taxeringsvärden lokal	16 800 000	17 400 000
	179 800 000	175 400 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000 52 000 000	52 000 000 52 000 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 200	0
Fasader och balkonger	26 092 606	135 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 227 806	135 200
Utgående redovisat värde	26 227 806	135 200

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	691 633	1 670 666
SBAB	0	10 552
Handelsbanken	2 306	5 410
	693 939	1 686 628

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,830	Rörligt	0	1 000 000
Stadshypotek	2,94	2026-06-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	3,630	2025-03-03	0	5 000 000
Stadshypotek	2,85	2025-06-01	0	5 000 000
Stadshypotek	3,830	2025-03-03	0	2 000 000
SEB	2,25	2026-03-28	4 500 000	0
SEB	2,29	2026-05-28	5 000 000	0
SEB	2,29	2026-06-28	8 000 000	0
SEB	2,29	2026-06-28	8 000 000	0
SEB	2,27	2026-07-28	6 000 000	0
SEB	2,27	2026-06-28	1 000 000	0
SEB	2,27	2026-09-28	4 500 000	0
			42 000 000	18 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			42 000 000	13 000 000

Lån som förfaller inom ett år räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 0 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsskuld	47 392	97 291
	47 392	97 291

Årsredovisningen beslutades 2026-03-11

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olof Wesström
Ordförande

Johanna Persson
Ledamot

Kati Söderlund
Ledamot

Gunnar Appehl
Ledamot

Henrik Carlund
Ledamot

Vendela Folke
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 Redovisning & Revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Olof Wesström

2153f1d5-569a-403f-9f98-f229347793e4 - 2026-03-12 14:51:43 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a0e98ead-bcc2-4ff4-94a0-6fee12021f53 - SE

VENDELA INGEBORG BIRGITTA FOLKE

54232eca-df5e-46a2-a6f0-36ffd42bb955 - 2026-03-13 08:31:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 542381df-e05d-4446-83b1-4ab6ff1e1daa - SE

KATI SÖDERLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Kulan 1
3b29d694-d52a-45bb-8302-c159c0f96f90 - 2026-03-13 11:00:21 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 855303ce-96ae-4837-8f42-65899efc48b7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

GUNNAR APPEHL

befe8581-2572-4afa-a03b-01fa99e89c09 - 2026-03-13 13:56:04 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 154048cb-2080-4122-b904-2905640e7721 - SE

CARL HENRIK CARLUND

555fab37-c04d-4cff-8c2d-33c6261b04b5 - 2026-03-16 15:16:14 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 5794563c-37c1-48f3-a6e7-4f55fca504ff - SE

SARA JOHANNA PERSSON

7bacfe3b-b537-45b8-b10e-f9a81adb101c - 2026-03-18 09:12:24 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 7eb7a2c9-13b0-4584-9995-e13579d5a3a3 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
d807e40a-c9cc-493f-81eb-79fc1bb04865 - 2026-03-18 11:22:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 616b5b82-9894-46a8-9e70-38b76caf3498 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kulan 1
Org.nr. 769608-4784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kulan 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kulan 1 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

2026-03-18

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Kulan 1 Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: f19eb6546ada2843b1d92e1d4d1501951f0ebc386831a2be70e87192a710245c
Skickad: 2026-03-18 kl 10:21

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-18 kl 10:21

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>