

Årsredovisning för

BRF KULLAGRUNDET

747000-0501

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF KULLAGRUNDET, 747000-0501 får härmed avge årsredovisning för 2025

Allmänt om verksamheten

BRF Kullagrundet är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.
Föreningen äger marken med äganderätt
Föreningen har idagsläget ingen aktuell underhållsplan

Föreningen har sitt säte i Trelleborg

Förvaltning

Bokföring och ekonomi har handhåfts av Smygehamn Bostäder AB.

Medlemmar

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 13

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2

Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut 12

1 bostadsrätt har överlåtits under året

Taxering och försäkringsvärde

Fastigheten var vid årsskiftet taxerad till kronor 7 900 000 (7 400 000) och försäkrad till fullvärde.

Besiktning

Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten och därvid inte funnit att någon anmärkning föreligger.

Styrelsen

Peter Bengtsson
Fredrik Goa
Elisabeth Bolinder

Styrelsesuppleanter

Margareta Jönsson

Revisor

Kajsa Bergstrand-Petersson



Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	634 003	631 918	569 079	558 117	565 109
Resultat efter finansiella poster	-275 849	-34 095	-118 414	-379 624	-31 522
Soliditet %	3,3	8,2	9,5	0	0
Årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	776	775	699		
Skuldsättning per kvadratmeter	5 955	6 027	5 530		
Sparande per kvadratmeter	-123	120	62		
Räntekänslighet	7,7	7,8	7,9		
Energikosnad per kvadratmeter	265	249	186		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 955	6 027	5 530		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98%	93%	98%		

Uppllysning vid förlust

Styrelsen bedömer att 2025 års underskott ej kommer att påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. 

Eget kapital

	Medlem- insatser	Uppskrivning fond	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 750	1 800 000	72 800	-1 425 796	-34 095	443 659
Resultatdisposition enligt föreningsstämma						
Balanseras i nyräkning				-34 095	34 095	0
Årets resultat					-275 849	-275 849
Belopp vid årets utgång	30 750	1 800 000	72 800	-1 459 891	-275 849	167 810

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-1 459 891
årets resultat	-275 849
Totalt	-1 735 740
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 735 740
Summa	-1 735 740

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	634 003	631 918
Övriga rörelseintäkter		2 058	38 000
		636 061	669 918
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-595 687	-420 803
Personalkostnader	4	-15 113	-22 341
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-177 104	-167 911
Rörelseresultat		-151 843	58 863
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 116	10 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 122	-103 788
Resultat efter finansiella poster		-275 849	-34 095
Resultat före skatt		-275 849	-34 095
Årets resultat		-275 849	-34 095



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 657 029	4 432 883
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		4 657 029	4 432 883
Summa anläggningstillgångar		4 657 029	4 432 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-10 011	-
Övriga fordringar		5 764	200 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 750	32 141
		5 503	232 762
<i>Kassa och bank</i>		409 836	736 619
Summa omsättningstillgångar		415 339	969 381
SUMMA TILLGÅNGAR		5 072 368	5 402 264

del

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 830 750	1 830 750
Yttre reparationsfond		72 800	72 800
		<u>1 903 550</u>	<u>1 903 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 459 892	-1 425 797
Årets resultat		-275 849	-34 095
		<u>-1 735 741</u>	<u>-1 459 892</u>
Summa eget kapital		<u>167 809</u>	<u>443 658</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 409 080	4 763 852
		<u>2 409 080</u>	<u>4 763 852</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 354 772	58 144
Leverantörsskulder		50 095	42 841
Övriga kortfristiga skulder		3 194	6 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 418	87 191
		<u>2 495 479</u>	<u>194 754</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 072 368</u>	<u>5 402 264</u> 

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-151 843	58 863
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		177 104	167 911
Erhållen ränta		6 033	10 830
Erlagd ränta		-130 122	-103 788
		-98 828	133 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-98 828	133 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		227 259	-189 343
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 097	-13 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten		132 528	-69 385
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-401 167	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-401 167	
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			700 000
Amortering av lån		-58 144	-302 017
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-58 144	397 983
Årets kassaflöde		-326 783	328 598
Likvida medel vid årets början		736 619	408 021
Likvida medel vid årets slut		409 836	736 619

WSP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar

Redovisningsprinciperna är, där inte annat anges, samma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme grund 100 år
- Yttre ytskikt, yttertak 40 år
- Yttre ytskikt, trappor 30 år
- Inre ytskikt, värmepanna 20 år
- Rest 25 år
- Rest 30 år
- Fönster 50 år
- Relining 25 år



Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	621 224	620 346
Försäljning mikroel	12 778	11 572

I årsavgifter ingår årsavgift bostadsrätt, värme vatten, renhållning o gemensam el

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Konsumtionsavgifter	79 984	67 131
Värme	132 139	131 845
Reparation	268 602	144 368
Försäkring	27 281	26 212
Övrigt	50 344	22 307
Förvaltning	20 096	12 641
Fastighetsavgift	17 240	16 300
	595 686	420 804

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon fast anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	5 059 200	5 059 200
-Nyanskaffningar	401 250	0
Vid årets slut	5 460 450	5 059 200
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-2 469 817	-2 301 906
-Årets avskrivning	-177 104	-167 911
Vid årets slut	-2 646 921	-2 469 817
Mark	1 843 500	1 843 500
Redovisat värde vid årets slut	4 657 029	4 432 883

Mark uppskriven via uppskrivningsfond med 1.800.000 2023 

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	2 587 348	290 720
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	2 176 504	4 531 276
	4 763 852	4 821 996

Räntesatser på lån per 251231

Lån 2750135705 (992 274) bundet 311222 3,64%

Lån 450897 (452 628) bundet 261030 1,70%

Lån 2956263665 (700 000) bundet 291123 3,22%

Lån 2951414297 (1 844 000) bundet 260325 1,92%

Lån 2858918416 (774 950) bundet 320423 3,56%

Pris per kvadratmeter på såld bostadsrätt under året i kr	22 812	25 625
Elförbrukning i kilowatt per kvadratmeter	43	34

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	4 902 100	4 902 100
Summa ställda säkerheter	4 902 100	4 902 100



Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordnara intäkter och kostnader

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Sparande

Anger hur stort överskott föreningen genererat ett visst år per kvadratmeter som kan användas för planerat underhåll mm

Räntekänslighet

Anger hur mycket årsavgifterna behöver höjas i procent om räntan ökar med 1% på föreningens räntabärande skulder *MS*

Underskrifter

Trelleborg

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-26



Peter Berngtsson



2026-05-31 Fredrik Goa

2026-05-31

Elisabeth Bolinder

2026-05-31



Min revisionsberättelse har lämnats 2026-06-01



Kajsa Bergstrand-Petersson
Lekmannas revisor

Kommentar

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Kullagrundet

Organisationsnummer 747000-0501

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Kullagrundet för räkenskapsåret 2025

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Kullagrundet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg

2026-05-31

Kajsa Bergstrand-Petersson

/av föreningsstämma vald revisor/