

Bostadsrättsföreningen

Kullsta 4

Org.nr: 769611-3492

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullsta 4, organisationsnummer 769611-3492, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en 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.

Föreningens säte är i Nynäshamn

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004.

Ekonomisk plan registrerades år 2007.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Joel Sund
Ledamot	Irene Jensen
Ledamot	Anne-Marie Gustavsson
Ledamot	Lars Malmkvist
Ledamot	Janne Lyytikäinen

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmatecknare har varit ordförande, kassör samt vicekassör.

Revisor

Revisor	Andreas Holman Kungsbron Borevision AB
---------	---

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jane Sundh och Therese Grabler.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-09-28.

På stämman deltog 5 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om antagande av nya stadgar samt ordningsregler.

Förvaltning

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetat med att stabilisera föreningens ekonomi och kostnader samt uppdaterat föreningens stadgar och ordningsregler vilka fastställdes under extrastämman den 28:e september 2024.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Bredband	Tele2
El till fastigheten	Telge energi

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kullsta 4

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1918

Totalyta (m²):

584

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	4
3 rok	1
4 rok	2
Summa	8

Totalt antal bostadslägenheter:

8

Garage och P-platser

Antal platser

5

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad december 2024. Underhållsplanen är enkel och sträcker sig till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspump värme	2024	
Avjämning och uppgrusning framsida	2024	
Avjämning och uppgrusning kortsida	2024	
Dränering föreningslokal	2023	egen byggnad på tomten
Utbyte av panel föreningslokal	2023	
Markberedning och uppgrusning parkering	2023	
Nytt trästaket framsidan	2023	
Nytt staket baksidan	2023	
Omläggning tak	2019	
Putsning fasad	2019	
renovering trappuppgång	2019	
renovering farstukvistar	2014/2015	
Byte fönster	2014/2015	
Bygge av bibyggnad med 3 delar, trädgårdsredskap, föreningslokal samt cykelrum	2014/2015	
Bytt kopparledning	2006	
installation 2 tvättmaskiner samt torktumlare	2006	
stambyte	2006	
installerat bergvärme	2006	
Byggt dusch och badrum i lägenheterna samt nya avlopp av plast/pvc från alla toaletter, dusch, badrum samt kök. Installerat mekanisk frånluftsventilation från dusch/badrum.	2006	
Rengöring av ventilationskanaler	2020	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen höjning av årsavgiften har behövts genomföras. From 1 januari 2025 byter föreningen förvaltare till från Allabrf AB till HSB. Några större underhåll och reparationer har genomförts där utetemperatursgivare samt pump till värmepanna har bytts ut vilket resulterat i en jämnare och effektivare värme samt en vattenskada från egen installation av diskmaskin i ett av lght köken plan 2. Egna installationer av vatten och el är ej tillåtet enligt stadgarna. Under 2025 planeras därför en besiktning av samtliga lägenheters installationer genomföras.

Medlemsinformation

10 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelser skett.

10 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	603	601	533	556
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 84	38	- 77	- 309
Soliditet ¹ , %	21	22	21	22
Räntekänslighet	7.2	7.3	8	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95	97	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 019	1 019	893	865
Skuldsättning / kvm totalyta	7 378	7 403	7 471	7 574
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 378	7 403	7 471	7 574
Energikostnad / kvm	268	341	304	270
Sparande / kvm	182	225	39	-203
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 510 140	0	- 1 320 181	37 822	1 227 781
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		20 475	-20 475		0
Balanseras i ny räkning			37 822	- 37 822	0
Årets resultat				- 84 058	- 84 058
Belopp vid årets utgång	2 510 140	20 475	- 1 302 834	- 84 058	1 143 723

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 302 834
Årets resultat	- 84 058
Totalt	- 1 386 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	20 475
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 475
Balanseras i ny räkning	- 1 386 892
Totalt	- 1 386 892

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivningar som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	602 674	601 426
Övriga rörelseintäkter	3	4 125	25 712
Summa rörelseintäkter		606 799	627 138
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-314 819	-302 873
Administration och förvaltning	5	-66 737	-49 034
Personalkostnader	6	-24 163	0
Avskrivningar		-114 785	-118 267
Summa rörelsekostnader		-520 504	-470 174
RÖRELSERESULTAT		86 295	156 964
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 102	592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 455	-119 734
Summa finansiella poster		-170 353	-119 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-84 058	37 822
RESULTAT FÖRE SKATT		-84 058	37 822
ÅRETS RESULTAT		-84 058	37 822

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	5 269 410	5 384 195
Summa materiella anläggningstillgångar		5 269 410	5 384 195
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 269 410	5 384 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	83 298	117 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		984	0
Summa kortfristiga fordringar		84 282	117 661
Kassa och bank			
Kassa och bank		176 653	171 099
Summa kassa och bank		176 653	171 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		260 935	288 760
SUMMA TILLGÅNGAR		5 530 345	5 672 955

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 510 140	2 510 140
Fond för yttre underhåll		20 475	0
Summa bundet eget kapital		2 530 615	2 510 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 302 834	-1 320 181
Årets resultat		-84 058	37 822
Summa fritt eget kapital		-1 386 892	-1 282 359
SUMMA EGET KAPITAL		1 143 723	1 227 781
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	242 500	752 520
Summa långfristiga skulder		242 500	752 520
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		242 500	752 520
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 066 151	3 570 707
Leverantörsskulder		35 023	30 405
Skatteskulder		1 281	953
Övriga skulder		6 021	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 646	90 589
Summa kortfristiga skulder		4 144 122	3 692 654
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 144 122	3 692 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 530 345	5 672 955

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	86 295	156 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	114 785	118 267
Summa	201 080	275 231
Erhållen ränta	11 102	592
Erlagd ränta	-181 455	-119 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 727	156 089
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-18 084	-87 373
Ökning av rörelseskulder	-43 976	121 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 333	190 309
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-14 576	-40 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 576	-40 084
Årets kassaflöde	-45 909	150 225
Likvida medel vid årets början	288 760	138 535
Inkl. avräk.fordringar		
Likvida medel vid årets slut	249 851	288 760

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	100
Inventarier	5
Genomsnittlig avskrivning komponenter 2%	

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	594 900	594 900
Hyresintäkter		
Garage och p-platser	2 400	2 400
Övriga hyresintäkter	3 600	3 600
	6 000	6 000
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	573	525
Gästlägenhet	1 200	0
Övriga intäkter	1	1
	1 774	526
Totalt nettoomsättning	602 674	601 426
Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	4 125	25 712
Totalt övriga rörelseintäkter	4 125	25 712
Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	97 365	149 629
Vatten och avlopp	59 176	49 681
Sophämtning	14 599	14 266
	171 140	213 576
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	419	0
Trädgårdsskötsel	7 524	197
Övriga köpta tjänster	0	4 390
	7 943	4 587
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	15 020	17 746
Övriga driftkostnader		
Försäkring	15 540	21 111
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 040	12 712
	28 580	33 823
Reparationer		
Reparationer	10 268	33 141
Underhåll		
Underhåll	81 868	0
Totalt operativ drift och underhåll	314 819	302 873

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	27 113	30 000
Extra ekonomisk förvaltning	2 916	656
	30 028	30 656
Revision		
Revisionsarvode	17 500	13 500
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	839	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 849	1 321
Konsultarvode	700	0
Bankkostnader	2 699	0
Övriga kostnader	8 121	3 557
	18 369	4 878
Totalt administration och förvaltning	66 737	49 034

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	20 000	0
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	4 163	0
Totalt personalkostnader	24 163	0

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 460 000	4 460 000
Summa:	4 460 000	4 460 000

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	5 801 793	5 801 793
Anskaffningsvärde mark	880 812	880 812
Utgående anskaffningsvärden	6 682 605	6 682 605
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 298 410	- 1 180 143
Årets avskrivningar	- 114 785	- 118 267
Utgående avskrivningar	-1 413 195	-1 298 410
Utgående redovisat värde	5 269 410	5 384 195
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	4 635 000	4 635 000
Taxeringsvärde mark	2 190 000	2 190 000
	6 825 000	6 825 000

Not 9. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	0
Övriga kortfristiga fordringar	10 000	0
Avräkningskonto ABRF	7 000	0
Avräkningskonto HSB	176 653	171 099
Klientmedelskonto ABRF	66 198	117 661
Summa	259 951	288 760

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	1,440 %	360 020	360 020
Stadshypotek	2025-06-30	1,440 %	150 000	150 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,360 %	242 500	242 500
Stadshypotek	2025-03-03	3,650 %	312 111	312 111
Stadshypotek	2025-03-03	3,650 %	1 423 470	1 438 046
Stadshypotek	2025-01-02	4,200 %	414 370	414 370
Stadshypotek	2025-01-30	3,900 %	546 000	546 000
Stadshypotek	2025-01-30	3,900 %	433 680	433 680
Stadshypotek	2025-03-03	3,650 %	426 500	426 500
Summa skulder till kreditinstitut			4 308 651	4 323 227
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 066 151	-3 570 707
			242 500	752 520

Underskrifter

Nynäshamn enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joel Sund
Ordförande

Irene Jensen
Ledamot

Anne-Marie Gustavsson
Ledamot

Lars Malmkvist
Ledamot

Janne Lyytikäinen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:59

SENT BY OWNER:

Norton Lindgren • 02.05.2025 08:59

DOCUMENT ID:

r1eYUakMgXg

ENVELOPE ID:

H1K861zegl-r1eYUakMgXg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Kullsta 4.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOEL SUND joelsundh@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:01 02.05.2025 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/28) IP: 217.213.142.254
LARS MALMKVIST lassesmeten@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:41 02.05.2025 12:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/31) IP: 83.250.245.86
Irene Botilda Jensen irene.jensen@cebm.se	Signed Authenticated	03.05.2025 10:41 03.05.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/12/31) IP: 81.233.209.198
ANNE-MARIE KRISTINA GUSTAVSSON annemariiegustavsson@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 19:33 02.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/02) IP: 90.129.194.247
Janne Kristian Lyttikäinen Janne.L_1990@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 16:15 08.05.2025 16:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/28) IP: 83.251.121.218
ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevisio n.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:59 08.05.2025 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed