



Årsredovisning 2025

Brf Kullsta 4



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kullsta 4 med säte i Huddinge org.nr. 769611-3492 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullsta 4	2005-07-01	1918

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	584
Totalt 8 objekt		584

Föreningens lägenheter fördelas på: 1st 1 rok, 4st 2 rok, 1 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joel Sund	Ordförande	2021-09-29	
Irene Jensen	Ledamot	2021-07-26	
Anne Marie Gustavsson	Ledamot	2020-02-03	
Lars Malmkvist	Ledamot	2022-07-13	
Janne Lyytikäinen	Ledamot	2019-07-09	
Ellinor Werner	Ledamot	2022-07-13	2025-01-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: inga ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Andreas Holman Kungsbron Borevision, vald av föreningen. Vid stämman 2026-01-20 valdes Peter Arman ny revisor av stämman.

Valberedning har varit: Therese Gabler, Jane Sundh, Sammankallande Joel Sundh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2026-01-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det var ingen förändring i årsavgiften 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-20.

Den fastighetsbesiktning som är gjord senast är av PE Teknik och arkitekttur på uppdrag av Nynäsostäder inför byggstart Kullsta 2.

- Reparation och effektivisering värmesystem – bergvärmepumpen inköp och installation av ny kyldel (kondensenhet)
- Underhåll av fasad huvudbyggnad samt föreningslokal- målning av vindskivor och tvätt av farstubroar och altaner
- Arbetat med att reducera kostnader där vi löpande går igenom och förhandlar leverantörsavtal samt låneräntor
- Upprättat ett sparkonto på Handelsbanken för kommande underhåll
- Bytt ut samtliga vitvaror i tvättstuga samt målat golven och bytt ut takarmatur till led armatur
- Investerat i utemöbler samt grill till föreningens uteplats
- Nya brandvarnare i källare och trapphus
- Kartering av rökkanaler i skorstenarna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Bytt till kopparledningar till kall- och varmvatten
2006	Installerat 2 nya tvättmaskiner samt en torktumlare tvättstuga
2006	Ominstallation av el
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.
2014/2015	Renovering av farstuvistar- byggt helt nya
2014/2015	Bygge av bibyggnad med 3 delar för trädgårdsredskap, föreningslokal samt cykelrum
2014/2015	Byte av samtliga fönster
2019	Omläggning av tak
2019	renovering och ommålning trappuppgång
2019	Putsning av fasad
2020	Rengöring av ventilationskanaler
2023	Dränering runt föreningslokal
2023	Utbyte av panel föreningslokal
2024	Nya staket fram och baksida
2024	Avjämning och uppgrusning av grusplaner runt huset
2025	Byte av en kyldel (kondenspump) i bergvärmepumpen
2025	Målning av golv tvättstuga
2025	Byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan
2025	Byte takarmaturer tvätt och torkrum till LED-armaturer
2025	Installation av nya brandvarnare, brandsläckare samt brandfiltar för trapphus och källare.
2025	Kartering av rökkanaler i skorstenarna

Vi har inga större åtgärder kvar att genomföra.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 10 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	276	182	225	39	-203
Skuldsättning, kr/kvm	7 193	7 378	7 403	7 471	7 574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 193	7 378	7 403	7 471	7 574
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	9
Energikostnad, kr/kvm	298	268	341	304	270
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	1 019	1 019	893	865
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	95	97	91
Totala intäkter, kr/kvm	1 019	1 019	1 019	893	865
Nettoomsättning, tkr	608	603	601	533	556
Resultat efter finansiella poster, tkr	36	-84	38	-77	-309
Soliditet, %	21	22	21	21	22

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 510 140	0	0	2 510 140
Underhållsfond, kr	20 475	0	0	20 475
S:a bundet eget kapital, kr	2 530 615	0	0	2 530 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 302 834	-84 058	0	-1 386 891
Årets resultat, kr	-84 058	84 058	35 530	35 530
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 386 892	0	35 530	-1 351 361
S:a eget kapital, kr	1 143 723	0	35 530	1 179 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 20 475 kr samt ianspråktagande skett med 20 475 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 386 891
Årets resultat, kr	35 530
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 351 361

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-20 475
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 205
Balanseras i ny räkning, kr	-1 358 631

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	607 982	602 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92	4 125
Summa Rörelseintäkter		608 074	606 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-308 022	-344 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-22 919	-36 708
Personalkostnader	Not 6	-9 500	-24 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-116 245	-114 785
Summa Rörelsekostnader		-456 686	-520 504
Rörelseresultat		151 388	86 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 618	11 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 476	-181 455
Summa Finansiella poster		-115 858	-170 353
Resultat efter finansiella poster		35 530	-84 058
Resultat före skatt		35 530	-84 058
Årets resultat		35 530	-84 058

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	5 204 747	5 269 410
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	121 901	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 326 648	5 269 410
Summa Anläggningstillgångar		5 326 648	5 269 410

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		0	7 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	81 224	57 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	18 992	984
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		100 216	65 403

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	163 207	242 851
<i>Summa Kassa och bank</i>		163 207	242 851
Summa Omsättningstillgångar		263 424	308 254

Summa Tillgångar		5 590 071	5 577 664
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 510 140	2 510 140
Fond för yttre underhåll	20 475	20 475
Summa Bundet eget kapital	2 530 615	2 530 615

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 386 891	-1 302 834
Årets resultat	35 530	-84 058
Summa Ansamlad förlust	-1 351 362	-1 386 891

Summa Eget kapital

1 179 253 **1 143 724**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	242 500
Summa Långfristiga skulder		0	242 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 294 075	4 066 151
Leverantörsskulder		43 916	35 023
Skatteskulder		1 772	1 281
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	0	6 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 055	82 965
Summa Kortfristiga skulder		4 410 818	4 191 441

Summa Skulder

4 410 818 **4 433 941**

Summa Eget kapital och skulder

5 590 071 **5 577 664**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	151 388	86 296
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	116 245	114 785
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	116 245	114 785
Erhållen ränta	3 764	10 118
Erlagd ränta	-124 298	-171 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	147 100	39 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 461	-17 100
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 725	-6 490
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-15 185	-23 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 914	15 986
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-173 483	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 483	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-14 576	-14 576
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 576	-14 576
Årets kassaflöde	-56 145	1 410
Likvida medel vid årets början	290 170	288 760
Likvida medel vid årets slut	234 025	290 170

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Under räkenskapsåret har bolaget bytt ekonomisk förvaltare. Till följd av detta kan vissa uppställningar och specifikationer i noterna avvika från föregående år. Jämförelsetalen har i möjligaste mån anpassats, men full jämförbarhet föreligger inte i samtliga fall.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	594 900	594 900
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 300	2 400
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	3 182	1 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<u>607 982</u>	<u>602 674</u>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<u>607 982</u>	<u>602 674</u>

I årsavgifterna ingår vatten, kabel TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	4 125
	Övriga sekundära intäkter	92	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<u>92</u>	<u>4 125</u>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-47 393	-37 971
	Reparationer	-16 492	-10 268
	Planerat underhåll	-13 205	-81 868
	El	-115 782	-97 365
	Vatten	-62 034	-59 176
	Sophämtning	-15 661	-14 599
	Fastighetsförsäkring	-8 013	-15 540
	Kabel-TV och bredband	-15 021	-15 020
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 792	-13 040
	Övriga driftkostnader	-629	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<u>-308 022</u>	<u>-344 848</u>

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Not 5		
Övriga externa kostnader		
<i>Övriga externa kostnader</i>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 876	-6 849
Administrationskostnader	-2 605	-839
Extern revision	-7 875	-17 500
Konsultkostnader	0	-700
Föreningsverksamhet	-2 563	0
Övriga förvaltningskostnader	0	-10 821
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-22 919	-36 708
	2025-01-01	2024-01-01
Not 6	2025-12-31	2024-12-31
Personalkostnader		
<i>Personalkostnader</i>		
Arvode styrelse	0	-20 000
Sociala avgifter	0	-4 163
Övriga personalkostnader	-9 500	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-9 500	-24 163
	2025-01-01	2024-01-01
Not 7	2025-12-31	2024-12-31
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
Avskrivningar på byggnader	-115 221	-114 785
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 024	0
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-116 245	-114 785

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 801 793	5 801 793
	Ingående anskaffningsvärde mark	880 812	880 812
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	0	0
	Årets investeringar	50 558	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 733 163	6 682 605
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 413 195	-1 298 410
	Årets avskrivningar	-115 221	-114 785
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-1 528 416	-1 413 195
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 204 747	5 269 410
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 800 000	4 635 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 044 000	2 190 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	7 844 000	6 825 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 460 000	4 460 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 460 000	4 460 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	87 795	87 795
	Årets investeringar	122 925	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	210 720	87 795
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-87 795	-87 795
	Årets avskrivningar	-1 024	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-88 819	-87 795
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 901	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	70 818	47 319
	Övriga fordringar	10 406	10 100
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	81 224	57 419
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	838	984
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 155	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	18 992	984
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	163 207	176 653
	Avräkningskonto Alla Brf	0	66 198
	<i>Summa Kassa och bank</i>	163 207	242 851

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-30	150 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-30	360 020	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	426 500	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	433 680	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-30	546 000	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-01-02	414 370	0
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	1 408 894	14 576
Stadshypotek AB	2,85%	2026-03-03	312 111	0
Stadshypotek AB	1,36%	2026-03-30	242 500	0
			4 294 075	14 576

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 294 075
Kortfristig del	4 294 075
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	14 576
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	58 304
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	6 021
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	6 021

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	46 927	47 319
Upplupna räntekostnader	12 682	17 504
Övriga upplupna kostnader	11 446	18 142
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	71 055	82 965

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen 2026-03-31.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen Kullsta 4

Organisationsnummer: 769611-3492

Räkenskapsår: 2025-01-01 – 2025-12-31

Nynäshamns kommun

Jag har granskat föreningens verksamhet, räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret enligt ovan.

Granskningens inriktning och omfattning

Granskningen har utförts i den omfattning som jag ansett nödvändig för att bedöma föreningens ekonomiska situation och styrelsens förvaltning.

Det innebär att jag översiktligt har granskat bokföring, årsredovisning samt tagit del av styrelseprotokoll och andra relevanta handlingar.

Uttalanden

Jag bedömer att:

- föreningens räkenskaper i allt väsentligt är ordnade och ger en tillräcklig bild av verksamhetens resultat och ställning
- styrelsen har skött sitt uppdrag i enlighet med föreningens stadgar och fattade beslut

Ansvarsfrihet

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultat- och balansräkning
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Ort: Nynäshamn

Datum: 26 april 2026



Peter Arrman

Revisor

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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