

**Årsredovisning**  
för

**Brf Kulspelet nr 4**  
702001-2154

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Kulspelet nr 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Beloppen anges i svenska kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Fakta om byggnaden och tomträtten

Föreningen bildades 1932 och äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Kulspelet 7 i Västerleds församling i Stockholms Stad.

Fastigheten består av 8 sammanhängande radhus med en sammantagen boyta på 672 kvm och biyta på 336 kvm (källare), totalt 1 008 kvm, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Tomträttsavtalet förnyas vart 10 år och nuvarande avtal löper till 2032-09-30. Fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet till 2032-09-30.

Tomträttsavgälden höjs stegvis och uppgår till:	2024	137 625 kr
	2025	150 550 kr
	2026	163 575 kr
	2027-2032	173 400 kr

Föreningen äger tillsammans med Brf Kulspelet nr 4 en garagebyggnad med 9 platser. Föreningens ägarandel är 50%.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2023 till 9 287 kr per radhus.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 229 000 kr, varav byggnadsvärdet är 10 753 000 kr.

#### Styrelse

Therese Thor avgick ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämman 2023-05-14 och styrelsen har under året haft följande sammansättning:

<u>Ledamöter</u>	Fredrik Norén, ordförande
	Jenny Treffner
	Nils Wramell
	Jessica Höglund

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Richard Treffner

#### **Väsentliga händelser under året**

Inga större renoveringar har skett under året, däremot har ett förberedande arbete gjorts inför renovering av balkongerna våren 2024.

Radhus 114 installerade bergvärme i slutet av oktober och allt har gått enligt plan. Enligt den utredning som gjordes har samtliga radhus fortsatt möjlighet att installera bergvärme.

Efter senaste radonmätningen visade radhus 118 mätvärden på nivåer över gränsvärdet och styrelsen beslutade därför att utrusta lägenheten med en radonsug, vilken installerades i december. En ny mätning sker under våren för att säkerställa önskad effekt.

Processen om utköp av tomträtten har varit fortsatt på paus givet ränteläget. Men kan eventuellt komma att tas upp igen vid ändrade förutsättningar.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 14 (14) medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt, tkr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	408	371	333	317	318
Resultat efter finansiella poster	51	-179	55	-11	34
Soliditet (%)	3,4	neg	14,4	7,8	8,3
Årsavgift/kvm (kr)	381	357	311	295	295
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	97	94	93	89
Skuldsättning/kvm (kr)	893	902	911	1 219	1 219
Sparande/kvm (kr)	100	neg	103	38	83
Räntekänslighet (%)	2,3	2,5	2,9	4,1	4,1
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	101 208	141 356	-81 429	-178 905
Disposition av fg års resultat			-178 905	178 905
Årets resultat				51 377
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>101 208</b>	<b>141 356</b>	<b>-260 334</b>	<b>51 377</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-260 334
årets resultat	51 377
	<b>-208 957</b>
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	-96 687
i ny räkning överförs	-305 644
	<b>-208 957</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	408 000	370 516
<b>Summa intäkter</b>		<b>408 000</b>	<b>370 516</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	2	-276 216	-457 926
Föreningskostnader	3	-19 540	-30 352
Avskrivningar	4	-49 028	-49 031
<b>Summa kostnader</b>		<b>-344 784</b>	<b>-537 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 216</b>	<b>-166 793</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		126	-
Räntekostnader		-11 965	-12 112
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 839</b>	<b>-12 112</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>51 377</b>	<b>-178 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>51 377</b>	<b>-178 905</b>

**Balansräkning**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	4	695 761	744 789
		<b>695 761</b>	<b>744 789</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>695 761</b>	<b>744 789</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		15 330	62 830
Övriga fordringar		34 288	44 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 600	30 325
		<b>83 218</b>	<b>137 376</b>
<i>Kassa och bank</i>		214 483	47 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>297 701</b>	<b>185 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>993 462</b>	<b>929 991</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		101 208	101 208
Fond för yttre underhåll		141 356	141 356
		<b>242 564</b>	<b>242 564</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-260 334	-81 429
Årets resultat		51 377	-178 905
		<b>-208 957</b>	<b>-260 334</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 607</b>	<b>-17 770</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	-	900 020
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>900 020</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	900 020	9 232
Skatteskulder		9 534	6 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		50 301	31 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>959 855</b>	<b>47 741</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>993 462</b>	<b>929 991</b>



## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	63 216	-166 793
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	49 028	49 031
	<b>112 244</b>	<b>-117 762</b>
Erhållen ränta	126	0
Erlagd ränta	-11 965	-12 112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>100 405</b>	<b>-129 874</b>
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	54 158	-40 601
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	21 326	2 426
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>175 889</b>	<b>-168 049</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-9 232	-9 232
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-9 232</b>	<b>-9 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>166 657</b>	<b>-177 281</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>47 826</b>	<b>225 107</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>214 483</b>	<b>47 826</b>

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 20016:10 (K2)  
*Årsredovisning i mindre företag.*

### Anläggningstillgångar

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

#### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Även tomträtten är föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Stambyte	20 år
Takreovering	25 år
Markanläggning	40 år

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens byggnad.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med total yta av föreningens byggnad.

#### Sparande/kvm (kr)

Årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna.

Energikostnad/kvm (kr)

Kostnader för el, värme och vatten som ingår i årsavgifterna.

**Noter**

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	384 000	360 000
Garagehyror	24 000	10 500
Övriga intäkter	-	16
	<b>408 000</b>	<b>370 516</b>

<b>Not 2 Fastighetskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomträttsavgäld	124 575	95 350
Sophämtning och renhållning	13 566	12 498
Reparationer och underhåll	46 837	264 783
Fastighetsavgift	74 296	70 992
Fastighetsförsäkring	14 063	12 229
Övriga driftskostnader	2 879	2 074
	<b>276 216</b>	<b>457 926</b>

<b>Not 3 Föreningskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Redovisningstjänster	13 500	20 680
Föreningskostnader	2 770	2 730
Bankkostnader	2 252	2 050
Övriga förvaltningskostnader	1 018	4 892
	<b>19 540</b>	<b>30 352</b>

<b>Not 4 Byggnader och tomträtt</b>	<b>2032-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 639 340	1 639 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 639 340</b>	<b>1 639 340</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-894 552	-845 521
Årets avskrivningar	-49 028	-49 031
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-943 580</b>	<b>-894 552</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>695 760</b>	<b>744 788</b>

## Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,32	2024-03-30	900 020	909 252
			<b>900 020</b>	<b>909 252</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			900 020	9 232

Räntesatsen är per 2023-12-31

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 365 000	1 365 000

Bromma den

Fredrik Norén  
Ordförande

Jenny Treffner

Jessica Höglund

Nils Wramell

Min revisionsberättelse har lämnats

Richard Treffner