Årsredovisning

för

Brf Kulspelet nr 4

702001-2154

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

Ärendereferens: 3455077

Styrelsen för Brf Kulspelet nr 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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:	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 fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2025 till 10 074 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 33 189 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 063 000 kr.

Styrelse
Styrelsen har sedan årsstämma 17 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marcus Jiderholt, ordförande
	Jessica Höglund
	Fredrik Norén
	Richard Stenlander

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Ärendereferens: 3455077

Revisor
Philip Rasmusson

Väsentliga händelser under året
Renoveringen av balkonger genomfördes under juni månad av ViMålar Sverige. Samtliga balkonger renoverades utom för lgh 116 som utförde arbetet på egen hand.

Fortsatt besiktning av garaget har genomförts med grannföreningen. Arbetet kommer att återupptas under våren 2026. Eventuella åtgärder behöver utföras med egen arbetsinsats och materialinköp då varken föreningen eller grannföreningen har budget för en större renovering i nuläget. Vi ser därför gärna att så många medlemmar som möjligt deltar i detta arbete.

En ordförandegrupp har initierats på Ålstensgatan där samtliga ordföranden på gatan deltagit i ett möte. Huvudfokus har varit att diskutera en gemensam lösning för sophantering för samtliga radhus. I syfte att minska tung trafik och antal sopkärl på gatan. Dialog med Stockholms Stad pågår.

Inkommande vattenrör i lägenhet 112 byttes ut under juni månad efter att en mindre vattenläcka upptäckts. Samtidigt säkrades kopplingarna mot lägenheterna 114 och 116.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 14 (15) medlemmar. Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt, tkr	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	447	408	408	371	333
Resultat efter finansiella poster	21	20	51	-179	55
Soliditet (%)	7,5	5,3	3,4	neg	14,4
Årsavgift/kvm (kr)	411	381	381	357	311
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93	94	94	97	94
Skuldsättning/kvm (kr)	875	884	893	902	911
Sparande/kvm (kr)	70	68	100	neg	103
Räntekänslighet (%)	2,1	2,3	2,3	2,5	2,9
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

Ärendereferens: 3455077

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 208	238 043	-305 644	19 682
Dispostion av fg års resultat		100 000	-80 318	-19 682
Årets resultat				21 285
Belopp vid årets utgång	**101 208**	**338 043**	**-385 962**	**21 285**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-385 962
årets resultat	21 285
	-364 677
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	100 000
i ny räkning överförs	-364 677
	-264 677

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

Ärendereferens: 3455077

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	447 000	408 000
Summa intäkter		**447 000**	**408 000**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-323 944	-283 872
Föreningskostnader	3	-17 236	-17 319
Avskrivningar	4	-49 028	-49 028
Summa kostnader		**-390 208**	**-350 219**
Rörelseresultat		**56 792**	**57 781**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		174	222
Räntekostnader		-35 681	-38 321
Summa finansiella poster		**-35 507**	**-38 099**
Resultat efter finansiella poster		**21 285**	**19 682**
Årets resultat		**21 285**	**19 682**

Ärendereferens: 3455077

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	4	597 705	646 733
		597 705	**646 733**
Summa anläggningstillgångar		**597 705**	**646 733**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		4 080	15 330
Övriga fordringar		24 246	12 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 575	2 770
		70 901	**30 396**
Kassa och bank		326 235	334 923
Summa omsättningstillgångar		**397 136**	**365 319**
SUMMA TILLGÅNGAR		**994 841**	**1 012 052**

Ärendereferens: 3455077

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 208	101 208
Fond för yttre underhåll		338 043	238 043
		439 251	**339 251**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-385 962	-305 644
Årets resultat		21 285	19 682
		-364 677	**-285 962**
Summa eget kapital		**74 574**	**53 289**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	-	-
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	881 556	890 788
Skatteskulder		5 682	7 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 029	60 648
Summa kortfristiga skulder		**920 267**	**958 763**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**994 841**	**1 012 052**

Ärendereferens: 3455077

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpende verksamheten		
Rörelseresultat	56 792	57 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	49 028	49 028
	105 820	**106 809**
Erhållen ränta	174	222
Erlagd ränta	-35 681	-38 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**70 313**	**68 710**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-40 505	52 822
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-29 264	8 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**544**	**129 672**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggnigstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-9 232	-9 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-9 232**	**-9 232**
Årets kassaflöde	**-8 688**	**120 440**
Likvida medel vid årets början	**334 923**	**214 483**
Likvida medel vid årets slut	**326 235**	**334 923**

Ärendereferens: 3455077

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:	100000	100000
Byggnader	-385962	-385962
Stambyte	20 år	20 år
Takrenovering	25 år	25 år
Markanläggning	40 år	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.

Ärendereferens: 3455077

Räntekänslighet (%)
Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna.

Energikostnad/kvm (kr)
Kostnader för el, värme och vatten som ingår i årsavgifterna.

Noter

Not 1 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter	414 000	384 000
Garagehyror	33 000	24 000
	447 000	**408 000**

Not 2 Fastighetskostnader	**2025**	**2024**
Tomträttsavgäld	150 550	137 625
Sophämtning och renhållning	15 509	10 747
Reparationer och underhåll	58 320	41 050
Fastighetsavgift	80 592	76 200
Fastighetsförsäkring	16 095	15 329
Övriga driftskostnader	2 878	2 921
	323 944	**283 872**

Not 3 Föreningskostnader	**2025**	**2024**
Redovisningstjänster	11 250	11 250
Föreningskostnader	2 770	2 770
Bankkostnader	3 087	2 220
Övriga förvaltningskostnader	129	1 079
	17 236	**17 319**

Not 4 Byggnader och tomträtt	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 639 340	1 639 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 639 340**	**1 639 340**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-992 607	-943 579
Årets avskrivningar	-49 028	-49 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 041 635**	**-992 607**
Bokfört värde	**597 705**	**646 733**

Ärendereferens: 3455077

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,84	3 mån	881 556	890 788
			881 556	**890 788**
Kortfristig del av långfristig skuld			881 556	890 788

Räntesatsen är per 2024-12-31

Not 6 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	1 365 000	1 365 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-13

Bromma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Marcus Jiderholt
Ordförande

Jessica Höglund

Fredrik Norén

Richard Stenlander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Philip Rasmusson
Revisor

Ärendereferens: 3455077

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Marcus Jiderholt
Befattning: Styrelseordförande
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-19 19:09:04 GMT+02:00
Transaktions-ID: 5b70bd0345c641e7a3295dc193839b6b

Underskrift 2

Namn: Richard Stenlander
Företag: Brf Kulspelet 4
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-19 20:20:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: f30ceaae2eed4883b8bca0be80002fa4

Underskrift 3

Namn: Fredrik Norén
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-19 20:35:43 GMT+02:00
Transaktions-ID: 40f3b6ef46cb4f39ac16aafbf959a257

Underskrift 4

Namn: Jessica Höglund
Befattning: Styrelseledamot
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-20 14:18:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: b848fb64aab1485cbe77c38c8a95314d

Underskrift 5

Namn: Philip Rasmusson
Företag: Brf Kulspelet 4
Befattning: Revisor
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-20 14:23:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: 1533b63d1cf940d6b3fc543e1987f20a