

Årsredovisning för
Brf Kalfors Höjder 4
769640-2945

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 4, 769640-2945 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Södertälje kommun.

medlemmar var vid årets utgång 66 stycken, fördelat på 44 stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fyra lägenheter har under året bytt ägare. Till varje lägenhet ingår skyldigheten att hyra en carport, som framgent kommer förvaltas av en samägd samfällighetsförening, per årsskiftet förvaltas carportarna av Rudsjön Entreprenad AB. Vid utgången av räkenskapsåret var samtliga lägenheter överlåtna till slutlig köpare. Fastigheten innehas med äganderätt.

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av FF-Fastighetsservice AB.

Den yttre sommarskötseln har hanterats av Centric AB och snöröjning/vinterhållning har hanterats av tertial 1 av Köksträdgården AB och Q4 av RJ utemiljö AB.

Föreningen är fullförsäkrad hos Protector Försäkring.

Underhållsplan kommer att upprättas under 2025.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Paul Erik Christofer Hedman (tom okt 24)
Patrick Bogered (fr o m okt 24)

Ordinarie ledamöter

Hannu Pekka Cronemyr (tom okt 24)
Terese Elisabet Nymoen (tom okt 24)
Markku Tammerin (fr o m okt 24)
Fredrik Olofsson (fr o m okt 24)
Lena Cormery (fr o m okt 24)
Jessica Pähti (fr o m okt 24)

Suppleanter

Anna Charlotta Öqvist (tom okt 24)
Birgitta Ödmark (fr o m okt 24)

Valberedning

Ronnie Klingberg (fr o m okt 24)
Fredrik Schill Rizzo (fr o m okt 24)
la Johansson (fr o m okt 24)

Revisor

Christian Kromnér

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Sammanträden

Vi har under året hållit en föreningsstämma, 24-10-29
Styrelsen har under året haft 2 protokollförda möten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: KALLFORS 1:337

Adress: Vallhöjdsvägen

Byggår: 2021

Taxeringsvärde: 26276000 varav byggnadsvärde 21600000 kronor

Total boyta: 2996 kvm

Fastighetens areal: 3302 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Kostnad för vatten 2023 belastar resultatet med 39.587:-.
Kundfordningar har minskat till följd av inbetalda medlemsinsatser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften kommer att höjas med 7% fr o m 250401.
Avgiften för P-plats höjs från 200:- till 250:- fr o m 250401.
2-års garantibesiktning kommer att genomföras under 2025 av Sustera AB vilken kommer att bekostas av Rudsjön Entreprenad AB

Flerårsöversikt

	2024	2023	2021/2022
Nettoomsättning	2 805 357	1 368 678	
Resultat efter finansiella poster	-3 208 957	-1 354 849	2 155
Soliditet, %	77	67	12
Balansomslutning	176 929 434	185 536 339	45 112 905
Årsavgift per kvm	766	400	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	13 685	13 895	
Skuldsättning per kvm total yta	13 685	12 607	
Energikostnad per kvm*	102	37	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	82	40	
Sparande per kvm	-67	489	
Räntekänslighet %	18	35	

*Vatten 2023 ingår ej i värdet. Denna uppgår till 13:-/kvm"

**Skuldsättning per kvm år 2023 felaktigt, rätt siffra 13895

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	126 359 500		2 155	-1 354 849
Medlemsinsatser	13 560 250			
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 354 849	1 354 849
Fonddispo enl årsstämmobeslut		89 880	-89 880	
Årets resultat				-3 208 957
Belopp vid årets slut	139 919 750	89 880	-1 442 574	-3 208 957

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 442 574
Årets resultat	-3 208 957
Totalt	-4 651 531
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	149 800
Balanseras i ny räkning	-4 801 331
Summa	-4 651 531

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 805 357	1 368 678
Övriga rörelseintäkter	4	-	1 630 000
Summa rörelseintäkter		<u>2 805 357</u>	<u>2 998 678</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-945 411	-476 262
Övriga externa kostnader	6	-145 996	-117 216
Avskrivningar		-2 969 576	-2 969 577
Summa rörelsekostnader		<u>-4 060 983</u>	<u>-3 563 055</u>
Personalkostnader		-16 822	-
Rörelseresultat		<u>-1 272 448</u>	<u>-564 377</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 981 665	-901 935
Summa finansiella poster		<u>-1 981 665</u>	<u>-901 935</u>
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		45 156	111 463
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 208 957</u>	<u>-1 354 849</u>
Årets resultat		<u>-3 208 957</u>	<u>-1 354 849</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	175 634 847	178 604 423
Summa materiella anläggningstillgångar		175 634 847	178 604 423
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		175 684 847	178 654 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		54 318	5 005 854
Övriga fordringar		27 324	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 105	27 342
		131 747	5 033 196
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 112 840	1 848 720
Summa kassa och bank		1 112 840	1 848 720
Summa omsättningstillgångar		1 244 587	6 881 916
SUMMA TILLGÅNGAR		176 929 434	185 536 339

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 919 750	126 359 500
Fond för yttre underhåll		89 880	-
Summa bundet eget kapital		140 009 630	126 359 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 442 574	2 155
Årets resultat		-3 208 957	-1 354 849
Summa fritt eget kapital		-4 651 531	-1 352 694
Summa eget kapital		135 358 099	125 006 806
<i>Långfristiga skulder</i>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 257 399	27 368 971
Övriga långfristiga skulder		87 841	18 638 091
Summa långfristiga skulder		13 345 240	46 007 062
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 742 855	14 155 590
Leverantörsskulder		144 322	34 328
Övriga skulder		7 861	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		331 057	332 553
Summa kortfristiga skulder		28 226 095	14 522 471
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 929 434	185 536 339

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 208 957	-1 354 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 969 576	2 969 577
		<u>-239 381</u>	<u>1 614 728</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-239 381	1 614 728
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		4 901 450	-4 843 397
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		116 358	366 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 778 427	-2 861 787
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-142 085 000
Medlemsinsatser		13 560 250	120 787 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 560 250	-21 297 250
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			41 944 000
Amortering av lån		-19 074 557	-21 320 348
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 074 557	20 623 652
Årets kassaflöde		-735 880	-3 535 385
Likvida medel vid årets början		1 848 720	5 384 105
Likvida medel vid årets slut		1 112 840	1 848 720

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämnat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

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.

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

Stomme och grund	100 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Installationer	50 år
Hissar	25 år
VVS	50 år
Elinstallationer	40 år

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30kr/kvm boarea för föreningens hus. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 22%.

Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Stadshypotek. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvm Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm

Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Energikostnad per kvm

Summan av el, värm och vatten i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala / boarea

Räntekänslighet

Låneskulden / årsavgifterna

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 293 476	1 196 915
Hyra p-platser	364 144	122 147
Laddstolpar	7 772	3 200
Kabel-TV	137 320	46 346
Påminnelseavgifter	2 520	
Öresutjämning	125	70
Summa	2 805 357	1 368 678

I årsavgiften ingår el i trapphus, försäkring, sophantering, värme, vatten samt avlopp

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga intäkter		1 630 000
Summa		1 630 000

Not 5 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	219 415	270 159
Reparation & underhåll	7 329	34 700
Städning	56 860	-
Serviceavtal	7 150	
Hiss	31 278	
Ventilation	25 026	
El	210 460	110 862
Vatten 2024	93 131	
Vatten 2023	39 587	
Renhållning	72 605	1 601
Försäkringspremier	54 202	32 983
Kabel-TV/Data	128 368	25 957
Summa	945 411	476 262

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Datakommunikation		21 426
Ersättning till revisor	37 750	32 628
Förvaltningsarvode	90 848	53 824
Övriga förvaltningskostnader	13 935	7 251
Bankkostnader	3 463	2 087
Summa	145 996	117 216

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 574 000	39 489 000
-Nyanskaffningar		142 085 000
Vid årets slut	181 574 000	181 574 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 969 577	
-Årets avskrivning	-2 969 576	-2 969 577
Vid årets slut	-5 939 153	-2 969 577
Redovisat värde vid årets slut	175 634 847	178 604 423
Bokfört värde byggnader	136 145 847	139 115 423
Bokfört värde mark	39 489 000	39 489 000
Redovisat värde vid årets slut	175 634 847	178 604 423

Not 8 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Stadshypotek 10-367463-601349	2025-03-20	3,65	13 666 426	13 981 000
Stadshypotek 10-367463-601357	2025-06-30	4,63	13 666 426	13 981 000
Stadshypotek 10-367463-601358	2027-06-30	4,33	13 667 402	13 982 000
			41 000 254	41 944 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			410 003	489 164
Nästa års låneomsättning (exl. amortering) uppgår till			27 332 852	13 666 426
			27 742 855	14 155 590
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 640 012	1 956 656
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			38 950 239	39 498 180
			40 590 251	41 454 836

Föregående år visar felaktig skuld per 2023-12-31.
Faktiskt låneskuld per 2023-12-31 var 41 629 418 kr.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	41 944 000	41 944 000

Underskrifter

Datum enligt digital signering

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Markku Tammerin

Fredrik Olofsson

Jessica Pähti

Lena Corméry

Min revisionsberättelse har lämnats med datum enligt digital signering

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2025



ÅR Brf 4.pdf

(108449 byte)

SHA-512: 600311124c001b80f2e2d295c1b9399c7d2b7
7592380d06702160e370127b03de69b13c2a4552dc6853
64f3998e63238cbe339e564838b6e0351bcc96c652512

Underskrifter

2025-05-19 20:03:40 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 06:53:01 (CET)



Lena Corméry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 06:36:45 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:05:19 (CET)



Markku Tammerin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 21:52:44 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 09:37:16 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4339044431f1e2207bdf2f6c4e35c836547dd66dc0a33408cd9868e32ea98d24510477171b11bb50444616b68d776c4f87f9cfc59b18dd4d8f2adadef04338a

7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.