

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2

769637-5778

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter till resultaträkning	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	9-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 2, 769637-5778 får härmed avge årsredovisning för 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är att betrakta som en äkta förening och har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 68, fördelat på 43 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Till varje lägenhet hör skyldigheten att hyra en carport, vilken förvaltas av en samfällighetsförening i vilken föreningen är delägare.

Under året har fem (5) överlåtelser skett. En lägenhet har varit upplåten i andra hand efter styrelsens godkännande.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan.

Den yttre sommarskötseln och snöröjning/vinterhållning har hanterats av RJ Utemiljö AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2025. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelse och funktionärer

Ordförande

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter till och med juni 2025:

Lena Corméry
Jessica Pähti
Fredrik Olofsson
Markku Tammerin

Ordinarie ledamöter från och med juni 2025

Anders Tjusberg
Jessica Pähti
Fredrik Olofsson
Birgitta Ödmark

Styrelsesuppleanter:

Till och med juni 2025:

Ann-Kristin Martnell

Från och med juni 2025:
Mats Forsmark

Valberedning
Till och med juni 2025:
Ronnie Klingberg - Ordförande
Fredrik Schill-Rizzo
Ia Johansson

Från och med juni 2025:
Ia Johansson - Ordförande
Lena Corméry
Markku Tammerin

Revisor
Reviser Sverige AB, Christian Kromnør

Firmateckning
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet, av två styrelseledamöter i föreningen.

Fastigheten
Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:335
Adress: Vallhöjdsvägen 7,13,15
Byggår: 2020
Taxeringsvärde: 62 200 000 kr varav byggnadsvärde 55 000 000 kr
Total boyta: 3172 kvm
Fastighetens areal: 2933 kvm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fakturerat Rudsjön Entreprenad AB 134 745 kr avseende tvåårsbesiktning utförd 2023.

Avtal har tecknats med följande leverantörer:

- Walthers Kyl & Värmepumpservice, avseende service och drift av värmeanläggningar
- P&V Ventilation i Nyköping AB, avseende service av ventilationsanläggningar
- Nordlund & Nyström El och Styr AB, avseende service av elanläggningar

Renhållningsavgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 12 procent och VA-avgiften med 19 procent.

Ingen höjning av årsavgiften har genomförts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ingen höjning av årsavgifterna har genomförts efter räkenskapsårets utgång.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för det kommande året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	3 086 207	2 885 566	2 844 193	2 233 149
Resultat efter finansiella poster	-206 256	-266 670	135 685	86 999
Soliditet, %	77,8	77,2	77,1	76,7
Balansomslutning	158 184 044	159 665 096	160 111 716	160 860 130
Årsavgift per kvm	842	797	797	603
Lån per kvm	10 940	11 267	11 405	11 663
Energikostnad per kvm*	108	100	72	92
Sparande per kvm	213	233	321	
Räntekänslighet %	12,99%	14,13%	14,3%	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	82	82	77	

*Vatten 2022/2023 ingår ej. Värdet/kvm av detta är 39

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 556 000	381 000	-452 943	-266 670
Resultat disp enligt stämmobeslut			-266 670	266 670
Fonddispo.enl. årsstämmobeslut		158 600	-158 600	
Årets resultat				-206 256
Belopp vid årets slut	123 556 000	539 600	-878 213	-206 256

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående år	-
balanserat resultat	-878 214
årets resultat	-206 256
Totalt	-1 084 470
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	317 200
balanseras i ny räkning	-1 401 670
Summa	-1 084 470

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 086 207	3 050 991
Övriga rörelseintäkter	2	152 082	41 254
Summa rörelseintäkter		3 238 289	3 092 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 205 791	-1 193 150
Övriga externa kostnader	4	-139 877	-129 235
Personalkostnader		-88 562	-139 034
Avskrivningar		-882 708	-882 708
Summa rörelsekostnader		-2 316 938	-2 344 127
Rörelseresultat		921 351	748 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 347	34 633
Rätekostnader och liknande resultatposter		-1 140 954	-1 049 421
Summa finansiella poster		-1 127 607	-1 014 788
Resultat efter finansiella poster		-206 256	-266 670
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-206 256	-266 670
Skatter			
Årets resultat		-206 256	-266 670

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	157 156 460	158 039 168
Summa materiella anläggningstillgångar		157 156 460	158 039 168
Summa anläggningstillgångar		157 156 460	158 039 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	254
Övriga fordringar		299	27 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 503	31 045
Summa kortfristiga fordringar		63 272	58 865
Kassa och bank			
Kassa och bank		964 312	1 567 063
Summa kassa och bank		964 312	1 567 063
Summa omsättningstillgångar		1 027 584	1 625 928
SUMMA TILLGÅNGAR		158 184 044	159 665 096

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		123 556 000	123 556 000
Fond för yttre underhåll		539 600	381 000
Summa bundet eget kapital		124 095 600	123 937 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-878 214	-452 944
Årets resultat		-206 256	-266 670
Summa fritt eget kapital		-1 084 470	-719 614
Summa eget kapital		123 011 130	123 217 386
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	22 455 300	11 574 560
Summa långfristiga skulder		22 455 300	11 574 560
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	12 247 680	24 164 980
Leverantörsskulder		39 722	308 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	430 212	399 993
Summa kortfristiga skulder		12 717 614	24 873 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 184 044	159 665 096

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-206 256	-266 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Avskrivningar	882 708	882 708
	<u>676 452</u>	<u>616 038</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	676 452	616 038
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 409	-37 712
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-238 235	256 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	433 808	834 937
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 036 560	-436 560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 036 560	-436 560
Årets kassaflöde	-602 752	398 377
Likvida medel vid årets början	1 567 064	1 168 686
Likvida medel vid årets slut	964 312	1 567 063

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter

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
Summan av årsavgifter och kabel-tv avgifter 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, värme 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 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-plats & carport	381 104	352 818
Årsavgifter bostäder	2 529 369	2 529 369
Andrahandsavgift	5 353	1 910
Laddstolpar	27 700	24 960
Kabel-TV	141 932	140 465
Kravavgifter	780	1 500
Öresutjämning	-31	-31
Summa	3 086 207	3 050 991

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	6 174	5 940
Vidarefakturerade kostnader	145 908	35 314
Summa	152 082	41 254

Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	409 278	306 795
Städning	47 830	44 366
Serviceavtal	20 373	7 173
Hiss	45 719	31 278
Reparation & Underhåll	14 809	36 495
Ventilation	67 229	65 530
El	233 477	226 823
Vatten	108 046	
Vatten 2024		91 015
Vatten 2022/2023		122 853
Renhållning	82 654	71 905
Försäkringspremie	51 607	47 638
Kabel-TV	124 769	141 279
Summa	1 205 791	1 193 150

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vidarefakturerade kostnader	11 163	
Hyra lokal	5 240	
Revisionsarvode	19 063	20 325
Förvaltningsarvode	91 866	86 824
Övr. förvaltningskostnader	7 677	18 538
Bankkostnader	4 868	3 548

Summa	139 877	129 235
-------	---------	---------

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 570 000	161 570 000
	161 570 000	161 570 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 530 832	-2 648 124
-Årets avskrivning enligt plan	-882 708	-882 708
	-4 413 540	-3 530 832
Redovisat värde vid årets slut	157 156 460	158 039 168
Bokfört värde byggnader	101 511 460	102 394 168
Mark	55 645 000	55 645 000
	157 156 460	158 039 168

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken Stadshypotek 596921	2026-06-01	4,08%	11 911 120	12 011 120
Handelsbanken Stadshypotek 858630	2027-06-01	2,67%	11 802 520	12 465 960
Handelsbanken Stadshypotek 918614	2028-12-01	2,74%	10 989 340	11 262 460
			34 702 980	35 739 540
Nästa års amortering beräknas uppgå till			436 560	436 560
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			11 811 120	23 728 420
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 746 240	1 746 240
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			32 520 180	33 556 740
			34 702 980	35 739 540

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	38 064 000	38 064 000
Summa ställda säkerheter	38 064 000	38 064 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala kostnader	7 028	7 855
Upplupen personalskatt	9 675	7 500
Upplupna utgiftsräntor	24 256	35 201
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	268 169	263 609
Upplupna kostnader	102 584	67 328
Beräknat arvode revision	18 500	18 500
	430 212	399 993

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering
Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Anders Tjusberg

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Birgitta Ödmark

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér Revise AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



ÅR.pdf

(105268 byte)

SHA-512: 387c7882783f6de5d64f526b191518cd9ab38
d28b7baea412839aa5b319cc66d00c33b4006f30a01d07
37c73034d7f0571de121c79cd22b973069395922de92b

Underskrifter

2026-04-30 10:45:27 (CET)



Anders Tjusberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 07:59:40 (CET)



Birgitta Elisabet Ödmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 16:52:41 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:32:44 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 15:07:13 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:48:14 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

cb38b525071e40cca159cdab58ac4360b83b8ece49de45b8aaa0e9ada0a668430615f501d92ad311b10a907aba7dbf13e7dad17dd49093f51ff40d9d5d648f18



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.