

Årsredovisning för
Brf Kalfors Höjder 3
769639-3078

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
	8-7
Tilläggsupplysning	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 3, 769639-3078, får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

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 har sitt säte i Södertälje kommun.

Förhandsavtal tecknats för alla 48 stycken bostadsrättslägenheter under 2021. Upplåtelseavtal tecknades sedan i mars 2022. Antalet medlemmar var vid årets ingång 67, och är vid årets utgång 67 stycken. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet ingår skyldigheten att hyra en carport, som framgent kommer förvaltas av en samägd samfällighetsförening. Per årsskiftet förvaltas carportarna av Rydsjön Entreprenad AB.

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av FF-Fastighetservice AB. Den yttre skötseln inkl. snöröjning har hanterats av Rudsjön Entreprenad.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret Försäkring.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Avgifterna höjs med 13% från 2024-04-01.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter

Lena Cormery

Markku Tammerin

Fredrik Schill Rizzo

Erika Stigulfsdotter

Suppelanter

Anders Tjusberg

Valberedning

Ronnie Klingberg

Kjell Axelsson

Revisor

Christian Kromnér

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden tillsammans med Kallfors Höjder 1 och 2.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 Juni 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Avgifterna har höjts från den 1 januari 2023
Luffilter byte våren 2023

Inga andra underhållsarbeten utförda under året

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång:

Avgiftshöjning med 13% from 1 April 2024
Luffilterbyte våren 2024

Inga planerade underhållsarbeten

2årsbesiktning kommer genomföras i maj

Stadgarna kommer att förändras avseende nyttjanderättsavtal av Carportar

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	2 959 356	1 427 916
Resultat efter finansiella poster	-1 646 407	-1 301 628
Soliditet, %	76	76
Balansomslutning	173 184 901	175 465 731
Årsavgift per kvm*	825	388
Skuldsättning per kvm	12 808	13 094
Sparande per kvm	220	892
Energikostnad per kvm*	79	90
Räntekänslighet i %	15	34
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	84	

* 2022 visar lägre resultat p g a inflyttning under året

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	134 680 000			-1 301 628
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 301 628	1 301 628
Fonddispo enl årsstämmobeslut		95 160	-95 160	
Årets resultat				-1 646 407
Belopp vid årets slut	134 680 000	95 160	-1 396 788	-1 646 407

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 396 788
Årets resultat	-1 646 407
Totalt	-3 043 195
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	95 160
Balanseras i ny räkning	-3 138 355
Summa	-3 043 195

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 959 356	1 427 916
Övriga rörelseintäkter	2	194 111	94 329
Summa rörelseintäkter		3 153 467	1 522 245
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-742 583	-392 049
Övriga externa kostnader		-246 449	-314 501
Avskrivningar		-2 293 430	-1 528 953
Summa rörelsekostnader		-3 282 462	-2 235 503
Personalkostnader		-52 567	-23 656
Rörelseresultat		-181 562	-736 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		15 309	797
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 492 654	-565 511
Summa finansiella poster		-1 477 345	-564 714
Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		12 500	-
Resultat efter finansiella poster		-1 646 407	-1 301 628
Årets resultat		-1 646 407	-1 301 628

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	172 396 617	174 690 047
Summa materiella anläggningstillgångar		172 396 617	174 690 047
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		172 396 617	174 740 047
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 452	66 911
		22 464	66 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		765 820	658 773
Summa kassa och bank		765 820	658 773
Summa omsättningstillgångar		788 284	725 684
SUMMA TILLGÅNGAR		173 184 901	175 465 731

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		134 680 000	134 680 000
Fond för yttre underhåll		95 160	-
Summa bundet eget kapital		134 775 160	134 680 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 396 788	-
Årets resultat		-1 646 407	-1 301 628
Summa fritt eget kapital		-3 043 195	-1 301 628
Summa eget kapital		131 731 965	133 378 372
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	40 218 510	13 567 373
Summa långfristiga skulder		40 218 510	13 567 373
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	408 196	27 967 529
Leverantörsskulder		599 402	152 531
Övriga skulder		35 623	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	191 205	399 926
Summa kortfristiga skulder		1 234 426	28 519 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 184 901	175 465 731

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 646 407	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 293 430	
		<u>647 023</u>	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		647 023	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		44 448	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		273 773	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		965 244	
Investeringsverksamheten			
Avyttring av finansiella tillgångar		50 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-908 197	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-908 197	
Årets kassaflöde		107 047	
Likvida medel vid årets början		658 773	
Likvida medel vid årets slut		765 820	

Tilläggsupplysning

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Kallfors Höjder 3 AB som ägde marken för fastigheten. Kallfors Höjder 3 AB sålde marken till föreningen. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till byggnaden.

Byggnaden har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 Kr.

Koncernredovisning

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav för bostadsrätt till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte tillhör fastigheten ska tas upp i inkomstunderlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte tillhör fastigheten.

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 tillämpat 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.

Avskrivning sker fr.om. att entreprenad är slutavräknad d.v.s från och med 1 maj 2022.

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:

Fasad	50 år
Ventilation	25 år
Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Hissar	25 år
Installationer	40 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 30 kr per kvm. 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 20 %.

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.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäckskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultet efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 637 294	1 232 075
Hysesintäkter p-platser	315 303	195 767
Laddstolpar	5 760	
Kravavgifter	960	
Öresutjämning	39	74
Summa	2 959 356	1 427 916

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kabel-TV	154 944	94 329
Övriga intäkter	34 104	
Vidarefakturerade intäkter	5 063	
Summa	194 111	94 329

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	327 460	3 680
Reparation & underhåll	36 717	23 056
El	210 821	207 820
Vatten	-39 482	78 964
Renhållning	1 601	
Försäkringspremier	43 929	27 651
Kabel-TV	72 151	27 569
Hiss	26 325	13 744
Städning	42 260	9 565
Serviceavtal	15 000	

Övriga driftkostnader
Summa

5 801	
742 583	392 049

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 219 000	66 435 525
-Nyanskaffningar		109 783 475
Vid årets slut	176 219 000	176 219 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 528 953	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 293 430	-1 528 953
	-3 822 383	-1 528 953
Redovisat värde vid årets slut	172 396 617	174 690 047
Bokfört värde byggnader	105 911 092	108 204 522
Bokfört värde mark	66 485 525	66 485 525
	172 396 617	174 690 047

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Danske Bank 1302-01-28382	2026-06-30	3,76	13 567 373	13 775 569
Danske Bank 1302-01-41915	2026-09-30	4,55	13 254 667	13 879 667
Danske Bank 1302-01-36571	2027-03-31	4,02	13 804 666	13 879 666
			40 626 706	41 534 902
Nästa års amortering beräknas uppgå till			408 196	208 196
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)				27 759 333
			408 196	27 967 529
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 632 784	832 784
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			38 585 726	40 493 922

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 639 000	41 639 000
Eventualförpliktelser		Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner		18 000
Upplupna sociala avgifter		5 656
Förutbetalda hyresintäkter	123 800	250 180
Upplupen ränta	9 381	
Kundutbetalningar/Tillgodo	4 700	
Övriga interimsskulder	53 324	126 090
	191 205	399 926

Underskrifter

Ort och datum

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Lena Cormery

Markku Tammerin

Erika Stigulfsson

Fredrik Schill Rizzo

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Christian Kromnér Revise AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



ÅRV.pdf

(109794 byte)

SHA-512: deec18708cee5557ed52d56484afd268de10e
86a66565fedcd15daf6c6988a88b598e506a3a3491d1af
a3b96b02f05dd9c8b3070988d0a50c433bdf3eabe0d69

Underskrifter

2024-05-27 12:04:03 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 15:28:45 (CET)



Lena Corméry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 16:37:06 (CET)



Markku Tammerin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 16:40:08 (CET)



Erika Vanda Viola Stigulfsdotter Holmström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 16:40:39 (CET)



Fredrik Schill Rizzo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 10:47:21 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:

91115c8ba860c4f15ce6bdf64c228239ca132e3ac7737b9a496ed3f87168637966d7d3de1e28774eee3ef81b3df60079cf1fd358aae5a9d42ea8b0c011580d13



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, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.