

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kallhäll 9:45

769633-6812

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallhäll 9:45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lokaler med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen är inte medlemmar in någon samfällighetsförening.

Föreningen är lagfaren ägare till marken Järfälla 9:45. De har utöver detta ett arrendeavtal med Industrifastighetsgruppen gällande parkeringsytor. Avtalet sträcker sig till 2039-10-01 med en uppsägning om 9 månader annars förlängs avtalet med 10 år åt gången.

Inga större underhåll är planerade under det närmaste året.

Plåthuset som uppfört lokalerna kommer att göra en översyn av fastighetens tak under 2025. Detta medför ingen kostnad för föreningen.

I enighet med elsäkerhetslagen kommer föreningen under året att genomföra en kontroll av föreningens elladdstolpar.

Föreningen har ingen underhållsplan men styrelsen planerar att anlita en byggkonsult för att kunna göra en underhållsplan för fastighetens kommande underhåll.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Camilla Hopf Dahlgren
Mattias Holmberg
Lech Skalimowski

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025

Styrelsesuppleanter

Martin Burgos Villar

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Ordinarie revisorer

Jonas Göransson

Valda t.o.m. årsstämman

2025

Avtal

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av PKR Ekonomikonsult AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har parkeringslinjer målats upp. inga ytterligare avgiftshöjningar har skett.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	16 st
Antal medlemmar vid årets slut	16 st
Antal överlåtelse	1 st

Föreningen upplåter 19 bostadsrättslokaler i två plan med en total yta om 3 690kvm. Samtliga ytor är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 702	2 089	1 787	2 166
Resultat efter finansiella poster	-392	-900	-813	-76
Soliditet (%)	68,0	68,0	69,0	69,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	552	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 242	4 285	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	157	17	0	0
Räntekänslighet (%)	6,0	7,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	75	72	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,3	99,1	0,0	0,0

Enligt Bokföringsnämndens nya regler, BFNAR 2023:1 Kompletterande uppsysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning, ska flerårsöversikten innehålla ett flertal nya nyckeltal. Dessa redovisas enbart för 2023 och framåt.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 392 tkr. Som framgår av kassaflödesanalysen redovisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 632 tkr. Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 068 703	506 666	-2 043 757	-900 352	36 631 260
Disposition av föregående års resultat:		160 000	-1 060 352	900 352	0
Årets resultat				-392 342	-392 342
Belopp vid årets utgång	39 068 703	666 666	-3 104 109	-392 342	36 238 918

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 104 109
årets förlust	-392 342
	-3 496 451

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	160 000
i ny räkning överföres	-3 656 451
	-3 496 451

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 701 770	2 088 636
Övriga rörelseintäkter		2 271	14 510
		2 704 041	2 103 146
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 011 312	-948 612
Övriga kostnader		-61 325	-57 296
Personalkostnader	3	-35 483	-35 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-973 716	-973 696
		-2 081 836	-2 015 087
Rörelseresultat		622 205	88 059
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		581	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 015 127	-988 440
		-1 014 546	-988 411
Resultat efter finansiella poster		-392 341	-900 352
Resultat före skatt		-392 341	-900 352
Årets resultat		-392 342	-900 352

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	51 109 017	52 082 733
		51 109 017	52 082 733
Summa anläggningstillgångar		51 109 017	52 082 733
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		492 992	480 326
Övriga fordringar		298	24 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 626	152 919
		527 916	657 851
<i>Kassa och bank</i>		1 623 164	1 151 418
Summa omsättningstillgångar		2 151 080	1 809 269
SUMMA TILLGÅNGAR		53 260 097	53 892 002

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 068 703	39 068 703
Fond för yttre underhåll		666 666	506 666
		39 735 369	39 575 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 104 109	-2 043 757
Årets resultat		-392 342	-900 352
		-3 496 451	-2 944 109
Summa eget kapital		36 238 918	36 631 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	0	15 653 342
Summa långfristiga skulder		0	15 653 342
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 653 342	159 996
Leverantörsskulder		55 788	294 001
Aktuella skatteskulder		273 460	273 460
Övriga skulder		162 175	-1 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		876 414	881 392
Summa kortfristiga skulder		17 021 179	1 607 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 260 097	53 892 002

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-392 342	-900 352
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		973 716	973 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		581 374	73 344
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 666	-135 820
Förändring av kortfristiga fordringar		142 729	-9 976
Förändring av leverantörsskulder		-238 213	165 934
Förändring av kortfristiga skulder		158 518	533 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		631 742	626 920
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	150 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-159 996	-159 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-159 996	-159 996
Årets kassaflöde		471 746	616 924
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 151 418	534 494
Likvida medel vid årets slut		1 623 164	1 151 418

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	20-100

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. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 50 år
- Yttertak 40 år
- Markanläggning 20 år
- Övrigt 33 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter total yta.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter total yta. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter totala yta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter lokaler	2 630 789	1 044 930
Hyror garage och parkeringsplatser	70 416	3 020
Övriga intäkter	565	61
	2 701 770	1 048 011

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	27 000	27 000
	27 000	27 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 483	8 483
	8 483	8 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 483	35 483

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 011 578	986 787
Räntekostnader för skatter och avgifter	3 549	1 653
	1 015 127	988 440

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 153 896	56 153 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 153 896	56 153 896
Ingående avskrivningar	-4 071 163	-3 097 467
Årets avskrivningar	-973 716	-973 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 044 879	-4 071 163
Utgående redovisat värde	51 109 017	52 082 733
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	3 546 000	3 546 000
	27 346 000	27 346 000
Bokfört värde byggnader	43 936 262	44 909 978
Bokfört värde mark	7 172 755	7 172 755
	51 109 017	52 082 733

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Svenska Handelsbanken	5,60	2025-01-30	15 653 342	15 813 338
			15 653 342	15 813 338
Kortfristig del av långfristig skuld			15 653 342	159 996

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Stockholm den

Camilla Hopf Dahlgren
Ordförande

Lech Skalimowski
Ledamot

Mattias Holmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

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.