

Årsredovisning för

Brf Kallfors Höjder 1

769636-1661

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 1, 769636-1661 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 räknas som en äkta förening och har sitt säte i Södertälje kommun.

Antalet medlemmar var vid årets ingång 39, och är vid årets utgång 39 stycken, samtliga upplåtna med bostadsrätt. två lägenheter har under året bytt ägare, en lägenhet är godkänd till andrahandsuthyrning under året. 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-Fastighetsservice AB.

Den yttre skötseln inkl. snöröjning har hanterats av Rudsjön Entreprenad.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret Försäkring.

Vi har under året hållit en föreningsstämma, 2023-06-13.
Konstituerande möte hölls direkt efter stämman.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten
Datum för planerad föreningsstämma: 14 Maj 2024

Styrelsen sammansättning under året enligt nedan.

Ordförande

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter

Lena Cormery
Markku Tammerin
Fredrik Schill Rizzo
Erika Stigulfsdotter

Styrelsesuppleant

Mats Forsmark

Valberedning:

Ronnie Klingberg
Kjell Axelsson

Revisor:

Christian Kromnér
Revise AB

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under & efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

En ovk genomfördes 20230522.
Avgifterna höjdes from 1/1-23 med 135 kr per kvm och månad
Luftfilter-byte våren 23.
Underhållsarbete: 4 trasiga armaturer utbytta november 23.
Energideklaration genomfördes 2021 där utfall är B-klassificering vilket innebär Grön energiklass.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Avgifterna kommer att höjas den 1e April med 5%
Luftfilterbyte våren 24
Underhållsarbete: inga planerade
Stadgarna kommer att förändras avseende nyttjanderättsavtal av Carportar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	1 791 092	1 526 740	1 522 980	1 514 585
Resultat efter finansiella poster	45 724	43 979	-19 920	87 837
Soliditet, %	77,7	77	76,3	76,2
Årsavgift per kvm	739	604	604	604
Skuldsättning per kvm	10 903	11 344	11 836	11 937
Sparande per kvm	270	287		
Energikostnad per kvm	75	94	75	46
Räntekänslighet i %	12	15		
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	95			

Not Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	78 355 000	122 640	13 395	43 979
Resultat disp enligt stämmobeslut			43 979	-43 979
Fonddisp enl årsstämmobeslut		57 374	-57 374	
Årets resultat				45 724
Belopp vid årets slut	78 355 000	180 014	-	45 724

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	45 724
Totalt	45 724
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	61 320
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 005
Summa	60 315

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

tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 791 092	1 526 740
Övriga rörelseintäkter		101 395	21 375
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 892 487	1 548 115
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-668 310	-318 211
Övriga externa kostnader	3	-154 735	-369 910
Personalkostnader		-61 767	-13 395
Avskrivningar		-542 604	-542 604
Summa rörelsekostnader		-1 427 416	-1 244 120
Rörelseresultat		465 071	303 995
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		22 400	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40	3 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-441 787	-263 059
Summa finansiella poster		-419 347	-260 016
Resultat efter finansiella poster		45 724	43 979
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		45 724	43 979
Skatter			
Årets resultat		45 724	43 979

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	100 569 582	101 112 186
Summa materiella anläggningstillgångar		100 569 582	101 112 186
Summa anläggningstillgångar		100 569 582	101 112 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 255	1 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 437	37 300
Summa kortfristiga fordringar		96 692	38 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		456 949	843 684
Summa kassa och bank		456 949	843 684
Summa omsättningstillgångar		553 641	882 199
SUMMA TILLGÅNGAR		101 123 223	101 994 385

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 355 000	78 355 000
Fond yttre underhåll		180 014	122 640
Summa bundet eget kapital		78 535 014	78 477 640
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	13 395
Årets resultat		45 724	43 979
Summa fritt eget kapital		45 724	57 374
Summa eget kapital		78 580 738	78 535 014
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	14 211 500	15 049 984
Summa långfristiga skulder		14 211 500	15 049 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	8 074 984	8 136 500
Leverantörsskulder		59 455	49 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	196 546	223 179
Summa kortfristiga skulder		8 330 985	8 409 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 123 223	101 994 385

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	45 724	43 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	542 604	542 604
	<u>588 328</u>	<u>586 583</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	588 328	586 583
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-58 177	6 224
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 886	24 222
	<u>513 265</u>	<u>617 029</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	513 265	617 029
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-900 000	-1 006 756
	<u>-900 000</u>	<u>-1 006 756</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-1 006 756
Årets kassaflöde	-386 735	-389 727
Likvida medel vid årets början	843 684	1 233 411
Likvida medel vid årets slut	456 949	843 684

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringnämndens allmänna råd BFAR 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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter p-plats & garage	181 560	192 400
Årsavgifter bostäder	1 508 476	1 234 997
Laddstolpar	7 728	5 760
Kabel-TV	93 343	93 612
Öresutjämning	-15	-29
Summa	1 791 092	1 526 740

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

Not 2 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kostander att vidarefakturera	5 547	
Fastighetsskötsel	202 864	3 134
Städning	33 694	25 500
Serviceavtal	22 500	
Hiss	27 911	10 713
Reparation & Underhåll	59 412	27 063
Ventilation	74 611	
El	153 905	155 642
Vatten		35 534
Snöröjning	39 718	
Försäkringspremie	31 391	28 621
Kabel-TV	16 757	28 830
Fastighetsavgift		3 174
Summa	668 310	318 211

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader	-62 949	21 375
Hyra lokal	8 260	
Hyra P-platser		195 200
Data	80 335	64 781
Revisionsarvode	16 812	15 406
Förvaltningsarvode	63 422	66 252
Övr. förvaltningskostnader	46 331	4 420
Bankkostnader	2 524	2 476
Summa	154 735	369 910

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 740 000	102 740 000
	102 740 000	102 740 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 627 814	-1 085 210
-Årets avskrivning enligt plan	-542 604	-542 604
	-2 170 418	-1 627 814
Redovisat värde vid årets slut	100 569 582	101 112 186
Bokfört värde byggnader	62 942 309	63 484 913
Bokfört värde markanläggning	37 627 273	37 627 273
	100 569 582	101 112 186

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 554986	2025-12-01	3,88	7 281 756	7 375 000
Stadshypotek 311172	2024-12-01	1,18	7 674 984	7 799 988
Stadshypotek 644570	2026-12-01	3,82	7 329 744	8 011 496
			22 286 484	23 186 484
Nästa års amortering beräknas uppgå till			400 000	206 756
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			7 674 984	7 929 744
			8 074 984	8 136 500
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	827 024
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			20 286 484	22 152 704

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 525 000	24 525 000
Summa ställda säkerheter	24 525 000	24 525 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	46 099	27 820
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	76 030	130 642
Upplupna kostnader	74 417	64 717
	196 546	223 179

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signatur

Patrick Bogered

Lena Cormery

Markku Tammerin

Fredrik Schill Rizzo

Erika Stigulfsdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



ÅRV Brf 1.pdf

(104623 byte)

SHA-512: 969aa59c46a40f7e506c9c29321b71079e77a
f892056b52a46290863e98ee9e75c260be152a866f5ae0
8c50e8b594817e47233c73df9506b54ffb5aa315f69f94

Underskrifter

2024-05-27 12:10:47 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 15:29:33 (CET)



Lena Corméry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 16:34:45 (CET)



Markku Tammerin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 16:39:06 (CET)



Fredrik Schill Rizzo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 17:52:24 (CET)



Erika Vanda Viola Stigulfsdotter Holmström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 10:36:47 (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:

8ce469059e2ff8d7b2c064850d3a79099993f9f7353ef75f82a69528b27954b25c2ec0c1c0c61c8e5a445a0a2425c5bc9dbe8da2d80a9cb70ec4b54cf5ac638d



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 handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.