

Årsredovisning för

Brf Kallfors Höjder 2

769637-5778

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter till resultaträkning	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 2, 769637-5778 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.

Verksamheten

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

Den yttre skötseln inkl. snöröjning har hanterats av Rudsjön Entreprenad utan att ekonomiskt belastat vår förening.

Antalet medlemmar är vid årets utgång 67 stycken fördelat på 43 stycken lägenheter, samtliga 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 Rudsjön Entreprenad AB

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret .

Styrelsesammansättning

Ordförande

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter

Erik Stigulfsdotter

Lena Cormery

Fredrik Schill Rizzo

Markku Tammerin

Suppleanter

Anki Martnell

Adjungerade

Ronnie Klingberg (Valberedningens ordförande)

Revisor

Revis Sverige AB, Christian Kromnér

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

2 årsbesiktning genomfördes i maj-23 av Rakssystem.
Avgifterna höjdes from 1/1
Lufffilter-byte våren 23.
Underhållsarbete: utbyte av automatisk dörröppnare i nr 7 kostnad ca 32,000 kr ink moms.
Energideklaration är genomförd 2023 där utfall är B-klassificering vilket innebär Grön energiklass.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerade underhållsarbeten

Lufffilterbyte våren 24
Underhållsarbete: inga planerade
OVK besiktning kommer att genomföras i maj-24
Stadgarna kommer att förändras avseende nyttjanderättsavtal av Carportar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2019/2020
Nettoomsättning	2 844 193	2 233 149	1 330 587	-
Resultat efter finansiella poster	135 685	86 999	-294 629	-
Soliditet, %	77,1	76,7	76,3	-
Balansomslutning	160 111 716	160 860 130	161 628 309	3 731 300
Årsavgift per kvm	797	603	603	-
Lån per kvm	11 405	11 663	11 970	-
Energikostnad per kvm	72	92	68	-
Vattenkostnad per kvm	-	17	27	-
Sparande per kvm	321			
Räntekänslighet %	14			
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	77			

Siffrorna för 2021 avser bara del av året.

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 556 000	127 000	-421 629	86 999
Resultat disp enligt stämmobeslut			86 999	-86 999
Fonddispo.enl. årsstämmobeslut		127 000	-127 000	
Årets resultat				135 685
Belopp vid årets slut	123 556 000	254 000	-461 630	135 685

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående år	-
balanserat resultat	-461 630
årets resultat	135 686
Totalt	-325 944
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan	127 000
balanseras i ny räkning	-452 944
Summa	-325 944

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			
Nettoomsättning	1	2 844 193	2 233 149
Övriga rörelseintäkter	2	431 875	136 848
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 276 068	2 369 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 053 497	-611 569
Övriga externa kostnader		-317 719	-423 165
Personalkostnader		-76 223	-
Avskrivningar		-882 708	-882 708
Summa rörelsekostnader		-2 330 147	-1 917 442
Rörelseresultat		945 921	452 555
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		59 000	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30	3 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-869 266	-368 599
Summa finansiella poster		-810 236	-365 556
Resultat efter finansiella poster		135 685	86 999
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		135 685	86 999
Skatter			
Årets resultat		135 685	86 999

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	158 921 876	159 804 584
Summa materiella anläggningstillgångar		158 921 876	159 804 584
Summa anläggningstillgångar		158 921 876	159 804 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		30	51 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 125	61 758
Summa kortfristiga fordringar		21 155	113 739
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 168 685	941 807
Summa kassa och bank		1 168 685	941 807
Summa omsättningstillgångar		1 189 840	1 055 546
SUMMA TILLGÅNGAR		160 111 716	160 860 130

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		123 556 000	123 556 000
Fond för yttre underhåll		254 000	127 000
Summa bundet eget kapital		123 810 000	123 683 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-461 630	-421 629
Årets resultat		135 685	86 999
Summa fritt eget kapital		-325 945	-334 630
Summa eget kapital		123 484 055	123 348 370
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	35 739 540	24 274 660
Summa långfristiga skulder		35 739 540	24 274 660
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	436 560	12 719 720
Leverantörsskulder		55 788	164 822
Övriga skulder		35 623	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	360 150	352 558
Summa kortfristiga skulder		888 121	13 237 100
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 111 716	160 860 130

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	135 685	86 999
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, Avskrivningar	882 708	882 708
	<u>1 018 393</u>	<u>969 707</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 018 393	969 707
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	92 584	-81 664
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-65 820	119 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 045 157	1 007 325
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-818 280	-974 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-818 280	-974 460
Årets kassaflöde	226 877	32 865
Likvida medel vid årets början	941 808	908 942
Likvida medel vid årets slut	1 168 685	941 807

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

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

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 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter p-plats & carport	314 493	319 113
Årsavgifter bostäder	2 529 370	1 914 002
Kravavgifter	360	
Öresutjämning	-30	34
Summa	2 844 193	2 233 149

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	138 804	69 402
Laddstolpar	17 605	15 360
Övriga intäkter*	178 373	51 981
Vidarefakturerade intäkter	97 093	105
Summa	431 875	136 848

*Vidarefakturerering av elfaktura tillhörande Kallfors Höjder 3.

Not 3 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	290 769	80 637
Städning	45 607	38 256
Serviceavtal	15 000	
Hiss	36 147	21 525
Reparation & Underhåll	186 096	42 669
El	228 598	292 416
Vatten		53 301
Sophantering	1 601	
Övriga driftskostnader	4 824	
Försäkringspremie	41 863	39 815
Kabel-TV	19 269	42 950
Fastighetsavgift	111 200	
Vidarefakturerat	72 523	
Summa	1 053 497	611 569

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	161 570 000	161 570 000
-Nyanskaffningar		-
	<u>161 570 000</u>	<u>161 570 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 765 416	-882 708
-Årets avskrivning enligt plan	-882 708	-882 708
	<u>-2 648 124</u>	<u>-1 765 416</u>
Redovisat värde vid årets slut	158 921 876	159 804 584
Bokfört värde byggnader	103 276 876	104 159 584
Bokfört värde markanläggning	<u>55 645 000</u>	<u>55 645 000</u>
	158 921 876	159 804 584

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken Stadshypotek 596921	2026-06-01	4,08	12 111 120	12 592 840
Handelsbanken Stadshypotek 373852	2025-06-01	0,90	12 529 400	12 592 840
Handelsbanken Stadshypotek 537753	2025-12-01	3,88	<u>11 535 580</u>	<u>11 808 700</u>
			36 176 100	36 994 380
Nästa års amortering beräknas uppgå till			436 560	190 320
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			<u>-</u>	<u>12 529 400</u>
			436 560	12 719 720
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 746 240	761 280
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			<u>33 993 300</u>	<u>36 042 780</u>

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	38 064 000	38 064 000
Summa ställda säkerheter	38 064 000	38 064 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	36 055	44 545
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	147 946	238 610
Upplupna kostnader	176 149	69 403
	360 150	352 558

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering

Patrick Bogered

Erika Stigulfsdotter

Lena Cormery

Fredrik Schill Rizzo

Markku Tammerin

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnèr Revise AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 maj 2024



ÅR Brf 2.pdf
(106031 byte)
SHA-512: 494725037006ac2618327d5be296609e34b92
2a86c578e848a6447b069ad64bbe38e9a48d0f847996d8
e02904cd05cf6e784cae36a2f22933f5b28ed56512db1

Underskrifter

2024-05-30 08:34:16 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 09:45:47 (CET)



Erika Vanda Viola Stigulfsdotter Holmström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 09:46:32 (CET)



Lena Corméry

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 10:18:49 (CET)



Fredrik Schill Rizzo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-30 10:20:31 (CET)



Markku Tammerin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-31 10:38:49 (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:

4681648fd4d824a627c20acbb21a268e0e0181891817c6ca1cb3111a337d1c6386896b6fb04f6d8d0e863a62e432de110e6bb1af5f64c2ffdcc37d4a3092cd
23



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.