

Årsredovisning för

Brf Kallfors Höjder 4

769640-2945

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 4, 769640-2945 får härmed avge årsredovisning för 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningen:

Den ekonomiska förvaltningen har från Juni månad handhafts av FF-Fastighetsservice AB.

Föreningen är fullfärsäkrad hos Protector Försäkring.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Paul Erik Christofer Hedman

Ordinarie ledamöter

Hannu Pekka Cronemyr,
Terese Elisabet Nymoen

Suppelanter

Anna Charlotta Öqvist

Revisor

Christian Kromnér

Firmateckning

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

Förvaltning

Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden

Föreningen har under 2023 ej haft några sammanträden.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: KALLFORS 1:337

Adress: Vallhöjdsvägen

Byggår: 2021

Taxeringsvärde: 26276000 varav byggnadsvärde 21600000 kronor

Total boyta: 2996 kvm

Fastighetens areal: 3302 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutbesiktning genomfördes 23-04-05.

Entréprenaden godkändes 23-04-12.

Medlemmarna tillträdde sina lägenheter from den 29 maj. Vid denna tidpunkt var 33 st lägenheter av 44 st lägenheter upplåtna.

Efterbesiktning skedde 23-07-03.

Vid årets slut var ytterligare 4 st lägenheter upplåtna. Kostnaderna för de lägenheter som ej har varit upplåtna har betalats av Rudsjön entreprenad Ab i enlighet med ekonomisk plan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under våren 2024 uppläts ytterligare 4 st till boende och Rudsjön entreprenad upplät 3 sista lägenheterna.

Flerårsöversikt

	2023	2021/2022	2016	2014/2015
Nettoomsättning	1 368 678	-		
Resultat efter finansiella poster	-1 354 849	2 155		
Soliditet, %	67	12		
Balansomslutning	185 536 339	45 112 905		
Årsavgift per kvm	400			
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	13 895	-		
Elkostnad per kvm	34	-		
Skuldsättning per kvm total yta	12 607			
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	40			
Sparande per kvm	489			
Räntekänslighet %	35			

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	5 571 750			2 155
Medlemsinsatser	120 787 750			
Resultat disp enligt stämmobeslut			2 155	-2 155
Årets resultat				-1 354 849
Belopp vid årets slut	126 359 500		2 155	-1 354 849

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	2 155
Årets resultat	-1 354 849
Totalt	-1 352 694
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	89 880
Balanseras i ny räkning	-1 442 574
Summa	-1 352 694

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2021-08-30- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 368 678	-
Övriga rörelseintäkter		1 630 000	-
Summa rörelseintäkter		2 998 678	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-476 262	-
Övriga externa kostnader		-117 216	-356
Avskrivningar		-2 969 577	-
Summa rörelsekostnader		-3 563 055	-356
Rörelseresultat		-564 377	-356
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-901 935	-
Summa finansiella poster		-901 935	-
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		111 463	2 511
Resultat efter finansiella poster		-1 354 849	2 155
Årets resultat		-1 354 849	2 155

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	178 604 423	39 489 000
Summa materiella anläggningstillgångar		178 604 423	39 489 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		178 654 423	39 539 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 005 854	189 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 342	-
		5 033 196	189 800
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 848 720	5 384 105
Summa kassa och bank		1 848 720	5 384 105
Summa omsättningstillgångar		6 881 916	5 573 905
SUMMA TILLGÅNGAR		185 536 339	45 112 905

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		126 359 500	5 571 750
Summa bundet eget kapital		126 359 500	5 571 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 155	-
Årets resultat		-1 354 849	2 155
Summa fritt eget kapital		-1 352 694	2 155
Summa eget kapital		125 006 806	5 573 905
<i>Långfristiga skulder</i>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	27 368 971	-
Övriga långfristiga skulder		18 638 091	39 539 000
Summa långfristiga skulder		46 007 062	39 539 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 155 590	-
Leverantörsskulder		34 328	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		332 553	-
Summa kortfristiga skulder		14 522 471	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 536 339	45 112 905

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-08-30- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 354 849	2 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 969 577	
		<u>1 614 728</u>	<u>2 155</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 614 728	2 155
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 843 397	-239 800
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		366 882	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 861 787	-237 645
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-142 085 000	-39 489 000
Medlemsinsatser		120 787 750	5 571 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 297 250	-33 917 250
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		41 944 000	39 539 000
Amortering av lån		-21 320 348	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 623 652	39 539 000
Årets kassaflöde		-3 535 385	5 384 105
Likvida medel vid årets början		5 384 105	-
Likvida medel vid årets slut		1 848 720	5 384 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

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:

Stomme och grund	100 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Installationer	50 år
Hissar	25 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 30kr/kvm boarea för föreningens hus. 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 22%.

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.

Låneskulder

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-08-30- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 196 915	
Hyra p-platser	122 147	
Laddstolpar	3 200	
Kabel-TV	46 346	
Öresutjämning	70	
Summa	1 368 678	

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-08-30- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	270 159	
Reparation & underhåll	34 700	
El	110 862	
Renhållning	1 601	
Försäkringspremier	32 983	
Kabel-TV	25 957	
Summa	476 262	

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	39 489 000	
-Nyanskaffningar	142 085 000	39 489 000
Vid årets slut	181 574 000	39 489 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-2 969 577	
Vid årets slut	-2 969 577	
Redovisat värde vid årets slut	178 604 423	39 489 000
Bokfört värde byggnader	139 115 423	
Bokfört värde mark	39 489 000	39 489 000
Redovisat värde vid årets slut	178 604 423	39 489 000

Not 5 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 10-367463-601349	2024-06-20	4,90	13 981 000	
Stadshypotek 10-367463-601357	2025-06-30	4,63	13 981 000	
Stadshypotek 10-367463-601358	2027-06-30	4,33	13 982 000	
			41 944 000	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			489 164	
Nästa års låneomsättning (exl. amortering) uppgår till			13 666 426	
			14 155 590	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 956 656	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			39 498 180	

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	41 944 000	

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

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
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Räntekänslighet	Låneskulden divideras med årsavgifterna.
Skuldsättning per kvm total yta	Föreningens skulder delat med total bostadsyta

Underskrifter

Örebro 2018-

Paul Erik Christofer Hedman
Styrelseordförande

Hannu Pekka Cronemyr

Terese Elisabet Nymoen

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor