

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 1

769636-1661

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Upplysningar till resultaträkning	10-11
Upplysningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 1, 769636-1661 får härmed avge årsredovisning för 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 40, och är vid årets utgång till 40 stycken fördelat på 29 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har sju (7) lägenheter överlåtits. Två lägenheter har varit upplåtna i andrahand efter styrelsens godkännande.

Till varje lägenhet hör skyldigheten att hyra en carport. Dessa förvaltas av en samfällighetsförening i vilken föreningen är delägare.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FF-Fastighetsservice AB.

Fastigheten har till och med 2025-04-03 varit fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring och är från och med 2025-05-01 försäkrad hos Written Insurance.

Föreningen har under året reviderat den långsiktiga underhållsplanen.

Den yttre sommarskötseln och snöröjning/vinterhållning har hanterats av RJ Utemiljö AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2025. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelse och funktionärer

Ordförande

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter till och med juni-2025

Lena Corméry
Jessica Pähti
Fredrik Olofsson
Markku Tammerin

Ordinarie ledamöter från och med juni 2025

Anders Tjusberg
Jessica Pähti
Fredrik Olofsson
Birgitta Ödmark

Styrelsesuppleant

Mats Forsmark

Valberedning:

Till och med juni 2025:

Ronnie Klingberg - Ordförande
Fredrik Schill-Rizzo
Ia Johansson

Från och med juni 2025:

Ia Johansson -Ordförande
Lena Corméry
Markku Tammerin

Revisor:

Christian Kromnér
Revise AB

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av styrelsen i dess helhet av, två styrelseledamöter i förening.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:334
Adress: Vallhöjdsvägen 9,11
Byggår: 2018
Taxeringsvärde: 39 934 000 kr varav byggnadsvärde 35 600 000 kr
Total boyta: 2044 kvm
Fastighetens areal: 1911 kvm

Väsentliga händelser under & efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Ett haveri inträffade i en av föreningens bergvärmepumpar under året. En ny kompressor har installerats av Walthers Kyl & Värmepumpservice till en kostnad om 86 284 kr. Åtgärden har aktiverats som en tillgång i balansräkningen.

Föreningen har fakturerat Rudsjön Entreprenad AB 65 000 kr avseende tvåårsbesiktning utförd 2022.

Avtal har tecknats med följande leverantörer:

- Walthers Kyl & Värmepumpservice, avseende service och drift av värmeanläggningen
- P&V Ventilation i Nyköping AB, avseende service av ventilationsanläggningar
- Nordlund & Nyström El och Styr AB, avseende service av elanläggningar

Renhållningsavgiften höjdes från och med 2025-01-01 med 12 procent och VA-avgiften med 19 procent.

Årsavgiften höjdes från och med 2025-07-01 med 3 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig höjning om 1,5 procent på helårsbasis.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Föreningen har höjt årsavgifterna med 5 % från och med 2026-01-01.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för det kommande året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	1 938 669	1 889 772	1 791 092	1 526 740
Resultat efter finansiella poster	-313 005	-274 822	45 724	43 979
Soliditet, %	78	77,8	77,7	77
Årsavgift per kvm	825	768	739	604
Skuldsättning per kvm	10 603	10 713	10 903	11 344
Sparande per kvm	113	171	270	287
Energikostnad per kvm*	127	121	75	94
Räntekänslighet i %	12,84%	14%	12,43%	15,18%
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter**	82	83	95	

*Vatten 2022/2023 ingår ej. Värdet/kvm av detta är 40

** Jämförvärde 2023 ska vara 80

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Not Eget kapital

	<i>Grundavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	78 355 000	240 329	-14 591	-274 822
Resultat disp enligt stämmobeslut			-274 822	274 822
Fonddisp enl årsstämmobeslut		102 200	-102 200	
Årets resultat				-313 005
Belopp vid årets slut	78 355 000	342 529	-391 613	-313 005

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-391 613
årets resultat	-313 005
Totalt	-704 618
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	204 400
balanseras i ny räkning	-909 018
Summa	-704 618

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 938 669	1 892 712
Övriga rörelseintäkter	3	121 745	175 240
Summa rörelseintäkter		2 060 414	2 067 952
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-861 108	-769 069
Övriga externa kostnader	5	-162 227	-301 340
Personalkostnader		-61 439	-85 423
Avskrivningar		-544 523	-542 606
Summa rörelsekostnader		-1 629 297	-1 698 438
Rörelseresultat		431 117	369 514
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 327	13 257
Rätekostnader och liknande resultatposter		-748 449	-657 593
Summa finansiella poster		-744 122	-644 336
Resultat efter finansiella poster		-313 005	-274 822
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-313 005	-274 822
Skatter			
Årets resultat		-313 005	-274 822

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6		
Materiella anläggningstillgångar	6	99 568 737	100 026 976
Summa anläggningstillgångar		99 568 737	100 026 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	19 207
Övriga fordringar		1 299	19 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 749	40 334
Summa kortfristiga fordringar		54 048	79 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 795	542 884
Summa kassa och bank		348 795	542 884
Summa omsättningstillgångar		402 843	621 889
SUMMA TILLGÅNGAR		99 971 580	100 648 865

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		78 355 000	78 355 000
Fond yttre underhåll		342 529	240 329
Summa bundet eget kapital		78 697 529	78 595 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-391 613	-14 591
Årets resultat		-313 005	-274 822
Summa fritt eget kapital		-704 618	-289 413
Summa eget kapital		77 992 911	78 305 916
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 451 792	14 443 389
Summa långfristiga skulder		14 451 792	14 443 389
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 221 192	7 453 512
Leverantörsskulder		36 994	184 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 691	261 606
Summa kortfristiga skulder		7 526 877	7 899 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 971 580	100 648 865

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-313 005	-274 822
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	544 523	542 606
	231 518	267 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	231 518	267 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	24 957	17 687
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-140 363	190 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 112	475 518
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-86 284	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86 284	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-223 917	-389 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-223 917	-389 583
Årets kassaflöde	-194 089	85 935
Likvida medel vid årets början	542 884	456 949
Likvida medel vid årets slut	348 795	542 884

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift per kvm

Summan av årsavgifter ochh kabel-tv avgifter 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 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-plats & garage	229 900	214 380
Årsavgifter bostäder	1 590 921	1 567 598
Andrahandsavgift	8 820	
Laddstolpar	12 940	13 440
Kabel-TV	95 352	94 369
Kravavgifter	749	2 940
Öresutjämning	-13	-15
Summa	1 938 669	1 892 712

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	6 174	4 303
Vidarefakturerade kostnader	115 571	170 937
Summa	121 745	175 240

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	243 000	139 596
Städning	29 712	28 318
Serviceavtal	16 499	6 368
Hiss	36 898	33 917
Reparation & Underhåll	24 087	22 093
Ventilation	50 186	16 539
El	182 775	185 396
Vatten	77 291	
Vatten 2024		61 382
Vatten 2022/2023		82 854
Renhållning	70 455	62 105
Försäkringspremie	34 341	34 638
Kabel-TV	95 864	95 863
Summa	861 108	769 069

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vidarefakturerade kostnader	50 437	170 937
Hyra lokal	4 530	2 900
Revisionsarvode	18 219	35 500
Förvaltningsarvode	76 707	72 945
Övr. förvaltningskostnader	8 107	15 539
Bankkostnader	4 227	3 519
Summa	162 227	301 340

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 740 000	102 740 000
-Nyanskaffningar	86 284	
	102 826 284	102 740 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 713 024	-2 170 418
-Årets avskrivning enligt plan	-544 523	-542 606
	-3 257 547	-2 713 024
Redovisat värde vid årets slut	99 568 737	100 026 976
Bokfört värde byggnader	61 941 464	62 399 703
Mark	37 627 273	37 627 273
	99 568 737	100 026 976

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 846218	2028-12-01	2,74%	7 115 312	7 188 512
Stadshypotek 644570	2026-12-01	3,82%	7 074 792	7 147 992
Stadshypotek 747256	2027-12-01	2,73%	7 482 880	7 560 397
			21 672 984	21 896 901
Nästa års amortering beräknas uppgå till			219 600	265 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			7 001 592	7 188 512
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			878 400	880 000
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			20 574 984	20 751 901
			21 672 984	21 896 901

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	24 525 000	24 525 000
Summa ställda säkerheter	24 525 000	24 525 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala kostnader	6 834	6 284
Upplupen personalskatt	6 525	6 000
Upplupna utgiftsräntor	15 705	39 870
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	144 861	132 638
Upplupna kostnader	76 766	58 814
Beräknat arvode revision	18 000	18 000
	268 691	261 606

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signatur
Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Birgitta Ödmark

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Anders Tjusberg

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



ÅR.pdf

(106107 byte)

SHA-512: f7d09ab95e7b6e673460303ede25d7848ec6e
accdb8cebda26ef21f1166031a17a777511275c304a6ea
49a31feed9c933ec8e0c37f45431ffd8a2ff8a5d4e6a1

Underskrifter

2026-04-30 10:29:16 (CET)



Anders Tjusberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 07:58:08 (CET)



Birgitta Elisabet Ödmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 14:25:22 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:30:36 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 22:16:38 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:43:36 (CET)



Christian Robert Kromnér

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

e1d852c640595a685494a74a98fddc0ba5207b19dcab30f6511ee4a2c03370f0be59a285ed83bfff0e8649fbd9893a8e4399033b6487f5415db4b2acfe58caec9d



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.