

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3

769639-3078

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysning	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 3, 769639-3078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten innehas med äganderätt.

Vid årets ingång uppgick antalet medlemmar till 70 och vid årets utgång till 67, fördelat på 48 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

Under året har sju (7) överlåtelser skett. En lägenhet har varit upplåten i andrahand efter styrelsens godkännande.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Försäkring.

Föreningen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2025. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Styrelse och funktionärer

Ordförande:

Patrick Bogered

Ordinarie ledamöter till och med juni 2025

Markku Tammerin

Lena Cormery

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Ordinarie ledamöter från och med juni 2025:

Anders Tjusberg

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Birgitta Ödmark

Suppleanter

Till och med juni 2025:

Anders Tjusberg

Från och med juni 2025:
Mattias Nordenadler

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

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

Fastigheten
Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:336
Adress: Vallhöjdsvägen 19, 21, 23
Byggår: 2021
Taxeringsvärde: 65 600 000 kr varav byggnadsvärde 59 000 000 kr
Total boyta: 3203 kvm
Fastighetens areal: 2701 kvm

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Föreningen har fakturerat Rudsjön Entreprenad AB 118 525 kr avseende tvåårsbesiktning utförd 2024. Intäkten har redovisats under föregående räkenskapsår och påverkar därmed inte årets resultat.

Avtal har tecknats med följande leverantörer:

- Walthers Kyl & Värmepumpservice, avseende service och drift av värmeanläggningar
- 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 2025-04-01 med 7 procent, vilket motsvarar en genomsnittlig höjning om 5,25 procent på helårsbasis.

En godkänd OVK-besiktning har genomförts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret:

Ingen höjning av årsavgifterna har genomförts efter räkenskapsårets utgång.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för det kommande året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023-12-31
Nettoomsättning	3 670 419	3 372 637	2 959 356
Resultat efter finansiella poster	-1 765 950	-1 986 277	-1 646 407
Soliditet, %	76	76,1	76
Balansomslutning	168 251 483	170 440 822	173 184 901
Årsavgift per kvm	1 019	895	825
Skuldsättning per kvm	12 400	12 457	12 808
Sparande per kvm	165	80	220
Energikostnad per kvm*	112	97	79
Räntekänslighet i %	12,16%	14	15
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	88	84	84

*Vatten 2022/2023 ingår ej i värdet. Denna uppgår till 38:-/kvm

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.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets början	134 680 000	190 320	-3 138 355	-1 986 277
Resultat disp enligt stämmobeslut			-1 986 277	1 986 277
Fonddispo enl årsstämmobeslut		160 150	-160 150	
Årets resultat				-1 765 950
Belopp vid årets slut	134 680 000	350 470	-5 284 782	-1 765 950

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-5 284 782
Årets resultat	-1 765 950
Totalt	-7 050 732
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	320 300
Balanseras i ny räkning	-7 371 032
Summa	-7 050 732

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 670 419	3 411 454
Övriga rörelseintäkter	3	20 564	118 287
Summa rörelseintäkter		3 690 983	3 529 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 272 644	-1 113 390
Övriga externa kostnader	5	-149 406	-285 166
Personalkostnader		-101 502	-164 629
Avskrivningar		-2 293 431	-2 293 431
Summa rörelsekostnader		-3 816 983	-3 856 616
Rörelseresultat		-126 000	-326 875
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 617	10 627
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 643 567	-1 670 029
Summa finansiella poster		-1 639 950	-1 659 402
Resultat efter finansiella poster		-1 765 950	-1 986 277
Årets resultat		-1 765 950	-1 986 277

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	167 809 755	170 103 186
Summa materiella anläggningstillgångar		167 809 755	170 103 186
Summa anläggningstillgångar		167 809 755	170 103 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 365
Övriga fordringar		13	27 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 924	190 817
		77 937	219 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		363 791	118 171
Summa kassa och bank		363 791	118 171
Summa omsättningstillgångar		441 728	337 636
SUMMA TILLGÅNGAR		168 251 483	170 440 822

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		134 680 000	134 680 000
Fond för yttre underhåll		350 470	190 320
Summa bundet eget kapital		135 030 470	134 870 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 284 782	-3 138 355
Årets resultat		-1 765 950	-1 986 277
Summa fritt eget kapital		-7 050 732	-5 124 632
Summa eget kapital		127 979 738	129 745 688
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	13 504 666	39 779 086
Summa långfristiga skulder		13 504 666	39 779 086
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	26 211 964	408 196
Leverantörsskulder		77 597	110 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	477 518	397 121
Summa kortfristiga skulder		26 767 079	916 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 251 483	170 440 822

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 765 950	-1 986 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 293 431	2 293 431
		527 481	307 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		527 481	307 154
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		141 528	-197 002
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		47 263	-318 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten		716 272	-208 225
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-470 652	-439 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-470 652	-439 424
Årets kassaflöde		245 620	-647 649
Likvida medel vid årets början		118 171	765 820
Likvida medel vid årets slut		363 791	118 171

Tilläggsupplysning

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
Klassificering är ändrade i 2025 vilket påverkar jämförbarheten med 2024.

Materiella anläggningstillgångar

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Hissar	25 år
Installationer	50 år
VVS	50 år
Elinstallationer	40 år

Not 1 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultatet 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

Balansomslutning

Totala tillgångar

Årsavgift per kvm

Summan av årsavgifter och 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, värme 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

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-platser	389 547	371 011
Årsavgifter bostäder	3 107 146	2 867 251
Laddstolpar	15 480	14 087
Kabel-TV	157 824	157 104
Kravavgifter	430	1 980
Öresutjämning	-8	21
Summa	3 670 419	3 411 454

I årsavgiften ingår el i trapphus, försäkring, sophantering, värme, vatten samt avlopp.
Omklasificering har gjorts för Laddstolpar samt Kabel-TV som fg år låg i övriga rörelseintäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	8 526	
Vidarefakturerade kostnader	12 038	118 287
Summa	20 564	118 287

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	404 527	294 695
Städning	47 830	43 506
Serviceavtal	21 635	7 460
Hiss	41 062	31 278
Reparation & underhåll	19 300	5 438
El	228 804	209 467
Vatten	130 609	
Vatten 2024		101 598
Vatten 2022/2023		122 946
Renhållning	87 013	75 405
Ventilation	79 479	27 300
Reparation övrigt		25 614
Försäkringspremier	54 890	50 636
Kabel-TV	157 495	118 047
Summa	1 272 644	1 113 390

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Hyra lokal	5 175	6 191
Revisionsarvoden	19 063	37 125
Förvaltningsarvode	98 211	92 857
Övr.förvaltningskostnader	9 656	26 160
Bankkostnader	5 263	4 309
	137 368	166 642

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	176 219 000	176 219 000
Vid årets slut	176 219 000	176 219 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 115 814	-3 822 383
-Årets avskrivning enligt plan	-2 293 431	-2 293 431
	-8 409 245	-6 115 814
Redovisat värde vid årets slut	167 809 755	170 103 186
Bokfört värde byggnader	101 324 230	103 617 661
Bokfört värde mark	66 485 525	66 485 525
	167 809 755	170 103 186

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Danske Bank 1302-01-28382	2026-06-30	3,76	13 057 297	13 327 949
Danske Bank 1302-01-41915	2026-09-30	4,55	13 054 667	13 154 667
Danske Bank 1302-01-36571	2027-03-31	4,02	13 604 666	13 704 666
			39 716 630	40 187 282
Nästa års amortering beräknas uppgå till			470 652	408 196
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			25 741 312	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 882 608	1 632 784
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			37 363 370	38 146 302
			39 716 630	40 187 282

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 639 000	41 639 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala kostnader	10 503	12 351
Upplupen personalskatt	10 800	13 110
Upplupna utgiftsräntor	4 533	4 585
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	313 141	272 347
Upplupna kostnader	119 541	75 728
Beräknat arvode revision	19 000	19 000
	477 518	397 121

Underskrifter

Ort och datum enligt digital signering.
Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Anders Tjusberg

Birgitta Ödmark

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Christian Kromnér Revise AB
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



ÅR.pdf

(105000 byte)

SHA-512: 3162566be63d038f1cdb83f8efbf41a2b653a
69ff4a7d773e52c4578c07534ccdc7d2826fa92ee2e6ac
d6ed0c83b31a820364c924e33c1dd621808f2bba5b14e

Underskrifter

2026-04-30 10:46:56 (CET)



Anders Tjusberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:00:25 (CET)



Birgitta Elisabet Ödmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 16:55:03 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:34:43 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 22:11:53 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:51:21 (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:

020f9d99a4486f9d7c029801028d70e8b44ceed180ea59a7b5935eb925b0d38325d6267ad77f2d0a5d98091a4a4fa95c1a87f481a55d3cb18842b3adb452cdd5



Om detta kvitto

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