

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 4

769640-2945

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kallfors Höjder 4, 769640-2945 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Vid årets utgång uppgick antalet medlemmar till 67, fördelat på 44 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 fem (5) lägenheter överlåtits. En lägenhet har varit upplåten i andra hand efter styrelsens godkännande.

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

Fastigheten har till och med 2025-05-31 varit fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring. Från och med 2025-06-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Försäkring.

Föreningen har under året upprättat en långsiktig underhållsplan.

Den yttre skötseln sommartid samt snöröjning och vinterhållning har utförts av RJ Utemiljö AB.

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

Suppleanter

Till och med juni 2025:

Birgitta Ödmark

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

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

Sammanträden

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

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: KALLFORS 1:337

Adress: Vallhöjdsvägen 25, 27, 29

Byggår: 2022

Taxeringsvärde: 62 200 000 varav byggnadsvärde 56000000 kronor

Total boyta: 2996 kvm

Fastighetens areal: 3302 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Rudsjön Entreprenad AB har bekostat den tvåårsbesiktning som var budgeterad för 2025, till ett värde om 108 750 kr.

En energideklaration med klass B har erhållits i samband med tvåårsbesiktningen.

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 15 procent från och med 2026-01-01.

Inga större underhållsåtgärder är planerade för det kommande året.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2021/2022
Nettoomsättning	2 946 096	2 805 357	1 368 678	
Resultat efter finansiella poster	-2 903 286	-3 208 957	-1 354 849	2 155
Soliditet, %	76	77	67	12
Balansomslutning	173 517 952	176 929 434	185 536 339	45 112 905
Årsavgift per kvm	850	766	400	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	13 548	13 685	13 895	
Skuldsättning per kvm total yta	13 548	13 685	12 607	
Energikostnad per kvm*	104	102	37	
Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter	80	82	40	
Sparande per kvm	22	-67	489	
Räntekänslighet %	15,95%	17,92%	34,78%	

*Vatten 2023 ingår ej i värdet. Denna uppgår till 13:-/kvm"

**Skuldsättning per kvm år 2023 felaktigt, rätt siffra 13895

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

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	139 919 750	89 880	-1 442 574	-3 208 957
Resultat disp enligt stämmobeslut			-3 208 957	3 208 957
Fonddispo enl årsstämmobeslut		149 800	-149 799	
Årets resultat				-2 903 286
Belopp vid årets slut	139 919 750	239 680	-4 801 330	-2 903 286

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 801 330
Årets resultat	-2 903 288
Totalt	-7 704 618
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	299 600
Balanseras i ny räkning	-8 004 218
Summa	-7 704 618

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 946 096	2 805 357
Övriga rörelseintäkter	3	245 363	-
Summa rörelseintäkter		3 191 459	2 805 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 158 481	-945 411
Övriga externa kostnader	5	-366 308	-145 996
Personalkostnader		-91 110	-16 822
Avskrivningar		-2 969 576	-2 969 576
Summa rörelsekostnader		-4 585 475	-4 077 805
Rörelseresultat		-1 394 016	-1 272 448
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 806	45 156
Rätekostnader och liknande resultatposter		-1 520 076	-1 981 665
Summa finansiella poster		-1 509 270	-1 936 509
Resultat efter finansiella poster		-2 903 286	-3 208 957
Årets resultat		-2 903 286	-3 208 957

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	172 665 271	175 634 847
Summa materiella anläggningstillgångar		172 665 271	175 634 847
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		-	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	50 000
Summa anläggningstillgångar		172 665 271	175 684 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 448	54 318
Övriga fordringar		431	27 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 940	50 105
		53 819	131 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		798 862	1 112 840
Summa kassa och bank		798 862	1 112 840
Summa omsättningstillgångar		852 681	1 244 587
SUMMA TILLGÅNGAR		173 517 952	176 929 434

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		139 919 750	139 919 750
Fond för yttre underhåll		239 680	89 880
Summa bundet eget kapital		140 159 430	140 009 630
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 801 330	-1 442 574
Årets resultat		-2 903 286	-3 208 957
Summa fritt eget kapital		-7 704 616	-4 651 531
Summa eget kapital		132 454 814	135 358 099
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	26 785 828	13 257 399
Övriga långfristiga skulder	7	40 428	87 841
Summa långfristiga skulder		26 826 256	13 345 240
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		13 804 426	27 742 855
Leverantörsskulder		22 873	144 322
Övriga skulder		7 875	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	401 708	338 918
Summa kortfristiga skulder		14 236 882	28 226 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 517 952	176 929 434

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 903 286	-3 208 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 969 576	2 969 576
		66 290	-239 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		66 290	-239 381
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		77 929	4 901 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-50 784	116 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 435	4 778 427
Investeringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		50 000	
Medlemsinsatser			13 560 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	13 560 250
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-457 413	-19 074 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-457 413	-19 074 557
Årets kassaflöde		-313 978	-735 880
Likvida medel vid årets början		1 112 840	1 848 720
Likvida medel vid årets slut		798 862	1 112 840

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.

Omklasificering har gjorts för Laddstolpar samt Kabel-Tv som fg år låg i övriga rörelseintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

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

<i>Komponent</i>	<i>Antal år</i>
Stomme och grund	100
Fönster	50
Ventilation	25
Yttertak	40
Balkonger	50
Fasader	50
Installationer	50
Hissar	25
VVS	50
Elinstallationer	40

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 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, 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-platser	377 049	364 144
Årsavgifter bostäder	2 401 782	2 293 476
Andrahandsavgift	5 880	
Laddstolpar	15 687	7 772
Kabel-TV	143 576	137 320
Kravavgifter	2 163	2 520
Öresutjämning	-41	125
Summa	2 946 096	2 805 357

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	16 804	
Vidarefakturerade kostnader	228 559	
Summa	245 363	

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	392 237	219 415
Städning	44 532	56 860
Serviceavtal	21 905	7 150
Hiss	32 651	31 278
Reparation & underhåll	3 778	7 329
El	207 075	210 460
Vatten	105 422	
Vatten 2024		93 131
Vatten 2023		39 587
Renhållning	83 525	72 605
Ventilation	71 169	25 026
Försäkringspremier	53 155	54 202
Kabel-TV	143 032	128 368
Summa	1 158 481	945 411

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Vidarefakturerade kostnader	222 855	
Hyra lokal	4 721	
Revisionsarvoden	19 500	37 750
Förvaltningsarvode	89 352	90 848
Övr. förvaltningskostnader	25 092	13 935
Bankkostnader	4 788	3 463
Summa	366 308	145 996

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 574 000	181 574 000
Vid årets slut	181 574 000	181 574 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 939 153	-2 969 577
-Årets avskrivning	-2 969 576	-2 969 576
Vid årets slut	-8 908 729	-5 939 153
Redovisat värde vid årets slut	172 665 271	175 634 847

Bokfört värde byggnader	133 176 271	136 145 847
Bokfört värde mark	39 489 000	39 489 000
Redovisat värde vid årets slut	172 665 271	175 634 847

Not 7 Långfristiga skulder

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 10-367463-601349	2026-03-01	2,97%	13 530 426	13 666 426
Stadshypotek 10-367463-601357	2028-06-30	2,79%	13 530 426	13 666 426
Stadshypotek 10-367463-601358	2027-06-30	4,33%	13 529 402	13 667 402
			40 590 254	41 000 254

Nästa års amortering beräknas uppgå till	410 000	410 003
Nästa års låneomsättning (exl. amortering) uppgår till	13 394 426	27 332 852

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 640 000	1 640 012
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	38 540 254	38 950 239
	40 590 254	41 000 254

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 944 000	41 944 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala kostnader	10 369	4 021
Upplupen personalskatt	9 900	3 840
Upplupna utgiftsräntor	11 163	13 856
Förutbetalda avgifter/tillgodo	257 289	230 628
Upplupna kostnader	93 987	67 573
Beräknat arvode revisorn	19 000	19 000
Summa	401 708	338 918

Underskrifter

Datum enligt digital signering
Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Patrick Bogered
Styrelseordförande

Anders Tjusberg

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Birgitta Ödmark

Min revisionsberättelse har lämnats med datum enligt digital signering

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



ÅR.pdf

(106606 byte)

SHA-512: 9abf27150f1349471f0b744d1ae8c93324e7d
4980e0b76d267e9f431537c0b658a8389c1447593dd08e
ec83d7a47008bfe3b47d3008353c5efcfa13e45866d14

Underskrifter

2026-04-30 10:47:49 (CET)



Anders Tjusberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:01:15 (CET)



Birgitta Elisabet Ödmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-04 16:55:39 (CET)



Claes Fredrik Olofsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-30 08:37:38 (CET)



Linda Jessica Elisabet Pähti

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-01 22:08:20 (CET)



Patrick Bogered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-07 08:54:55 (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:

99830ab5089253ce54f32836432c061a14666a55e126ba40c9b80f706386b2d6e9a74daa68087bf9791cd0165299f161e35159e4d2ee82d5d8686d3d07cc1a97



Om detta kvitto

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