

Årsredovisning för

# Brf Kallfors Höjder 2

769637-5778

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

| Innehållsförteckning:             | Sida  |
|-----------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse            | 1-4   |
| Resultaträkning                   | 5     |
| Balansräkning                     | 6-7   |
| Kassaflödesanalys                 | 8     |
| Noter till resultaträkning        | 8     |
| Tilläggsupplysningar              | 9     |
| Upplýsningar till resultaträkning | 9-10  |
| Upplýsningar till balansräkning   | 10-12 |
| Underskrifter                     | 12    |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 2, 769637-5778 får härmed avge årsredovisning för 2024

### 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

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

Under året har 8 överlåtelser skett. En lägenhet är godkänd till 2a:handsuthyrning vid 2 tillfällen. Fastigheten innehas med äganderätt.

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

Den yttre sommarskötseln har hanterats av Centric AB och snöröjning/vinterhållning har hanterats av tertial 1 av Kåksträdgården AB och Q4 av RJ utemiljö AB.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret Försäkring.

Underhållsplan kommer att upprättas under 2025.

Vi har under året hållit en föreningsstämma, 2024-06-12.

Konstituerande möte hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten

Datum för extra stämma med syfte att ändra stadgar hölls 2024-10-21

Datum för planerad föreningsstämma: Juni 2025

### Styrelsesammansättning

#### Ordförande

Patrick Bogered

#### Ordinarie ledamöter

(tom juni-24)

Markku Tammerin,

Lena Cormery

Erika Holmström Stigulfsdotter

Fredrik Schill-Rizzo

(From Juni 24)

Markku Tammerin

Lena Cormery

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

#### Suppleanter

Anki Martnell

#### Adjungerade

Ronnie Klingberg (Valberedningens ordförande)

**Valberedning**

Ronnie Klingberg

Boandersson, Kjell Axelsson (tom juni 2024)

Fredrik Schill Rizzo, la Johansson (fr o m juni 2024)

**Revisor**

Revise Sverige AB, Christian Kromnør

**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.

**Allmänt om verksamheten**

**Fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Kallfors 1:335

Adress: Vallhöjdsvägen

Byggår: 2020

Taxeringsvärde: 61 600 000 kr varav byggnadsvärde 54 000 000 kr

Total boyta: 3172 kvm

Fastighetens areal: 2933 kvm

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnad för vatten 2023 och retroaktivt för delar av 2022 belastar årets resultat med 122.853:-.

OVK besiktning har genomförts under året till en kostnad av 41.075:-.

Stadgar har ändrats så att Carport tillhör lägenheten och att bostadsrätt kan förvärfvas av juridisk person tillsammans med fysisk person.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften för P-plats höjs från 200:- till 250:- fr o m 250401

Tilläggsavtal angående Carportens tillhörighet till lägenheten kommer att undertecknas av bostadsrättshavare.

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2024        | 2023        | 2022        | Belopp i kr<br>2021 |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
| Nettoomsättning                                 | 2 885 566   | 2 844 193   | 2 233 149   | 1 330 587           |
| Resultat efter finansiella poster               | -266 670    | 135 685     | 86 999      | -294 629            |
| Soliditet, %                                    | 77,2        | 77,1        | 76,7        | 76,3                |
| Balansomslutning                                | 159 665 096 | 160 111 716 | 160 860 130 | 161 628 309         |
| Årsavgift per kvm                               | 797         | 797         | 603         | 603                 |
| Lån per kvm                                     | 11 267      | 11 405      | 11 663      | 11 970              |
| Energikostnad per kvm*                          | 100         | 72          | 92          | 68                  |
| Sparande per kvm                                | 233         | 321         |             |                     |
| Räntekänslighet %                               | 14          | 14          |             |                     |
| Årsavgiftens andel i procent av totala intäkter | 82          | 77          |             |                     |

\*Vatten 2022/2023 ingår ej. Värde/kvm av detta är 39

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

## Eget kapital

|                                   | Grundavgifter/<br>Insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 123 556 000                | 254 000                     | -461 629               | 135 685           |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                             | 135 685                | -135 685          |
| Fonddispo.enl. årsstämmobeslut    |                            | 127 000                     | -127 000               |                   |
| Årets resultat                    |                            |                             |                        | -266 670          |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>123 556 000</b>         | <b>381 000</b>              | <b>-452 944</b>        | <b>-266 670</b>   |

## Resultatdisposition

|                                                               | Belopp i kr     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:         |                 |
| Från föregående år                                            | -               |
| balanserat resultat                                           | -452 944        |
| årets resultat                                                | -266 670        |
| <b>Totalt</b>                                                 | <b>-719 614</b> |
| disponeras för                                                |                 |
| reservera till fond för yttre underhåll enligt ekonomisk plan | 158 600         |
| balanseras i ny räkning                                       | -878 214        |
| <b>Summa</b>                                                  | <b>-719 614</b> |

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                        | 1   | 2 885 566                 | 2 844 193                 |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 2   | 206 679                   | 431 875                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>     |     | <b>3 092 245</b>          | <b>3 276 068</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                        | 3   | -1 193 150                | -1 053 497                |
| Övriga externa kostnader                               |     | -129 235                  | -317 719                  |
| Personalkostnader                                      |     | -139 034                  | -76 223                   |
| Avskrivningar                                          |     | -882 708                  | -882 708                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-2 344 127</b>         | <b>-2 330 147</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>748 118</b>            | <b>945 921</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                              |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |     | -                         | 59 000                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter              |     | 34 633                    | 30                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |     | -1 049 421                | -869 266                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>-1 014 788</b>         | <b>-810 236</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>-266 670</b>           | <b>135 685</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                           |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-266 670</b>           | <b>135 685</b>            |
| <b>Skatter</b>                                         |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-266 670</b>           | <b>135 685</b>            |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 4   | 158 039 168 | 158 921 876 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 158 039 168 | 158 921 876 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 158 039 168 | 158 921 876 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 254         | -           |
| Övriga fordringar                            |     | 27 566      | 30          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 31 045      | 21 125      |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 58 865      | 21 155      |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 1 567 063   | 1 168 685   |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 567 063   | 1 168 685   |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 625 928   | 1 189 840   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 159 665 096 | 160 111 716 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |             |             |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |             |             |
| Insatser                                     |     | 123 556 000 | 123 556 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 381 000     | 254 000     |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 123 937 000 | 123 810 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |             |             |
| Balanserat resultat                          |     | -452 944    | -461 630    |
| Årets resultat                               |     | -266 670    | 135 685     |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -719 614    | -325 945    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 123 217 386 | 123 484 055 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5,6 | 11 574 560  | 35 739 540  |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 11 574 560  | 35 739 540  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 5,6 | 24 164 980  | 436 560     |
| Leverantörsskulder                           |     | 308 177     | 55 788      |
| Övriga skulder                               |     | 15 355      | 35 623      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7   | 384 638     | 360 150     |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 24 873 150  | 888 121     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 159 665 096 | 160 111 716 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                       | -266 670                  | 135 685                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet,<br>Avskrivningar                   | 882 708                   | 882 708                   |
|                                                                                         | 616 038                   | 1 018 393                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>616 038</b>            | <b>1 018 393</b>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                           |                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                            | -37 712                   | 92 584                    |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                               | 256 610                   | -65 820                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>834 936</b>            | <b>1 045 157</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                           |                           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         |                           |                           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                           |                           |
| Amortering av låneskulder                                                               | -436 560                  | -818 280                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-436 560</b>           | <b>-818 280</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>398 376</b>            | <b>226 877</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>1 168 687</b>          | <b>941 808</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>1 567 063</b>          | <b>1 168 685</b>          |

## 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 beräknade 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

|                                 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter p-plats & carport | 352 818                   | 314 493                   |
| Årsavgifter bostäder            | 2 529 369                 | 2 529 370                 |
| Andrahandsavgift                | 1 910                     |                           |
| Kravavgifter                    | 1 500                     | 360                       |
| Öresutjämning                   | -31                       | -30                       |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 885 566</b>          | <b>2 844 193</b>          |

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

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kabel-TV                    | 140 465                   | 138 804                   |
| Laddstolpar                 | 24 960                    | 17 605                    |
| Övriga intäkter             | 5 940                     | 178 373                   |
| Vidarefakturerade intäkter  |                           | 97 093                    |
| Vidarefakturerade kostnader | 35 314                    |                           |
| <b>Summa</b>                | <b>206 679</b>            | <b>431 875</b>            |

## Not 3 Driftskostnader

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel      | 306 795          | 290 769          |
| Städning               | 44 366           | 45 607           |
| Serviceavtal           | 7 173            | 15 000           |
| Hiss                   | 31 278           | 36 147           |
| Reparation & Underhåll | 36 495           | 186 096          |
| Ventilation            | 65 530           |                  |
| El                     | 226 823          | 228 598          |
| Vatten 2024            | 91 015           |                  |
| Vatten 2022/2023       | 122 853          |                  |
| Renhållning            | 71 905           | 1 601            |
| Övriga driftskostnader |                  | 4 824            |
| Försäkringspremie      | 47 638           | 41 863           |
| Kabel-TV               | 141 279          | 19 269           |
| Fastighetsavgift       |                  | 111 200          |
| Vidarefakturerat       |                  | 72 523           |
| <b>Summa</b>           | <b>1 193 150</b> | <b>1 053 497</b> |

#### Not 4 Byggnader och mark

|                                         | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| -Vid årets början                       | 161 570 000        | 161 570 000        |
|                                         | 161 570 000        | 161 570 000        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -2 648 124         | -1 765 416         |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -882 708           | -882 708           |
|                                         | -3 530 832         | -2 648 124         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>158 039 168</b> | <b>158 921 876</b> |
| Bokfört värde byggnader                 | 102 394 168        | 103 276 876        |
| Mark                                    | 55 645 000         | 55 645 000         |
|                                         | <b>158 039 168</b> | <b>158 921 876</b> |

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                 | <i>löptid</i> | <i>ränta</i> | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Handelsbanken Stadshypotek 596921                               | 2026-06-01    | 4,08         | 12 011 120        | 12 111 120        |
| Handelsbanken Stadshypotek 373852                               | 2025-06-01    | 0,90         | 12 465 960        | 12 529 400        |
| Handelsbanken Stadshypotek 537753                               | 2025-12-01    | 3,88         | 11 262 460        | 11 535 580        |
|                                                                 |               |              | <b>35 739 540</b> | <b>36 176 100</b> |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                        |               |              | 436 560           | 436 560           |
| Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)                     |               |              | 23 728 420        | -                 |
|                                                                 |               |              | <b>24 164 980</b> | <b>436 560</b>    |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till                      |               |              | 1 746 240         | 1 746 240         |
| Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån) |               |              | 33 556 740        | 33 993 300        |
|                                                                 |               |              | <b>35 302 980</b> | <b>35 739 540</b> |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 38 064 000        | 38 064 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>38 064 000</b> | <b>38 064 000</b> |

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna utgiftsräntor         | 35 201         | 36 055         |
| Förutbetalda avgifter/Tillgodo | 263 609        | 147 947        |
| Upplupna kostnader             | 67 328         | 176 148        |
| Beräknat arvode revision       | 18 500         |                |
|                                | <b>384 638</b> | <b>360 150</b> |

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering

Patrick Bogered

Markku Tammerin

Lena Cormery

Jessica Pähti

Fredrik Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Christian Kromnèr Revise AB  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 maj 2025



ÅR Brf 2.pdf

(104756 byte)

SHA-512: afb50dbcd70eb07025a8a6a7da80c6a7e2bde  
61ac6406ec0176752b2d5f038dcd65fb019773720f9b05  
966ef0de258848b9cf38a76c2e39adef8a0be734bf63d

## Underskrifter

2025-05-19 20:02:38 (CET)



**Claes Fredrik Olofsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 06:55:02 (CET)



**Lena Corméry**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 21:56:49 (CET)



**Linda Jessica Elisabet Pähti**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-16 14:04:11 (CET)



**Markku Tammerin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-19 21:51:37 (CET)



**Patrick Bogered**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-20 09:05:36 (CET)



**Christian Robert Kromnér**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

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:

1803c397653f62b07b09464353480e5e1583a103564678196095cedb24f0e1745c8d7fbcc5861bf578413d5690e9a967405419ce0aa312c053863e91ec563d88



#### 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, Sverige.