

Årsredovisning för
Brf Kalfors Höjder 3
769639-3078

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6
Tilläggsupplysning	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallfors Höjder 3, 769639-3078, får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 har sitt säte i Södertälje kommun.

Förhandsavtal tecknats för alla 48 stycken bostadsrättslägenheter under 2021. Upplåtelseavtal tecknades sedan i mars 2022. Antalet medlemmar var vid årets ingång 39, och är vid årets utgång 69 stycken. Samtliga bostadslägenheter är 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 Rydsjön Entreprenad AB.

Föreningen fick ingen acontofaktura under 2021, utan hela entreprenadbeloppet fakturerades efter tillträde i maj 2022 när byggnaderna var färdigställda.

Den ekonomiska förvaltningen har under året handhåfts av FF-Fastighetservice AB. Den yttre skötseln inkl. snöröjning har hanterats av Rudsjön Entreprenad.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret Försäkring.

Styrelsesammansättning

Ordförande:

Per Sydegård (avgått efter räkenskapsårets slut)

Ordinarie ledamöter

Lena Cormery
Markku Tammerin
Patrick Bogered
Fredrik Schill Rizzo

Suppelanter

Erika Stigulfsdotter (ersätter Per Sydegård som signerare)

Valberedning

Ronnie Klingberg, Kjell Axelsson och Bo Andersson

Revisor

Grand Thornton, Maria Johansson

Firmateckning

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

Sammanträden

Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden tillsammans med Kallfors Höjder 1 och 2. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 november 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har gjort en samlad bedömning över behovet av att höja avgifterna.

En tydlig ekonomisk plan har presenterats för medlemmarna och avgifterna har höjts från den 1 januari 2023.

Flerårsöversikt

	2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 427 916	-
Resultat efter finansiella poster	-1 301 628	-
Soliditet, %	76	8,8
Balansomslutning	175 465 731	72 910 025
Årsavgift per kvm*	388	-
Lån per kvm	13 094	-
Elkostnad per kvm*	66	-
Vattenkostnad per kvm*	25	-

* 2022 visar lägre resultat p g a inflyttning under året

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	6 424 500			
Förändring under året	128 255 500			
Årets resultat				-1 301 628
Belopp vid årets slut	134 680 000			-1 301 628

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Årets resultat	-1 301 628
Totalt	-1 301 628
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	95 160
Balanseras i ny räkning	-1 459 034
Summa	-1 363 874

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-11-24- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 427 916	-
Övriga rörelseintäkter	3	94 329	-
Summa rörelseintäkter		1 522 245	-
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-392 049	-
Övriga externa kostnader		-314 501	-
Avskrivningar		-1 528 953	-
Summa rörelsekostnader		-2 235 503	-
Personalkostnader		-23 656	-
Rörelseresultat		-736 914	-
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		797	-
Räntekostnader och liknande kostnader		-565 511	-
Summa finansiella poster		-564 714	-
Resultat efter finansiella poster		-1 301 628	-
Årets resultat		-1 301 628	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	174 690 047	66 435 525
Summa materiella anläggningstillgångar		174 690 047	66 435 525
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		174 740 047	66 485 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 911	-
		66 911	-
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		658 773	6 424 500
Summa kassa och bank		658 773	6 424 500
Summa omsättningstillgångar		725 684	6 424 500
SUMMA TILLGÅNGAR		175 465 731	72 910 025

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		134 680 000	6 424 500
Summa bundet eget kapital		134 680 000	6 424 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 301 628	-
Summa fritt eget kapital		-1 301 628	-
Summa eget kapital		133 378 372	6 424 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	13 567 373	-
Övriga långfristiga skulder		-	66 485 525
Summa långfristiga skulder		13 567 373	66 485 525
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	27 967 529	-
Leverantörsskulder		152 531	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	399 926	-
Summa kortfristiga skulder		28 519 986	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 465 731	72 910 025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tilläggsupplysning

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fastigheten

Föreningen köpte samtliga aktier i Kallfors Höjder 3 AB som ägde marken för fastigheten. Kallfors Höjder 3 AB sålde marken till föreningen. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts direkt till byggnaden.

Byggnaden har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 Kr.

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav för bostadsrätt till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte tillhör fastigheten ska tas upp i inkomstunderlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte tillhör fastigheten.

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 tillämnat 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.

Avskrivning sker fr.om. att entreprenad är slutavräknad d.v.s från och med 1 maj 2022.

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:

Fasad	50 år
Ventilation	25 år
Stomme och grund	100 år
Yttertak	40 år
Balkonger	50 år
Fasader	50 år
Hissar	25 år
Installationer	40 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 30 kr per kvm. 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 inkomstskatt 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.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder

På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Stadshypotek. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäxskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultet 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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-11-24- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 232 075	
Hysesintäkter p-platser	195 767	
Öresutjämning	74	
Summa	1 427 916	

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-11-24- 2021-12-31
Kabel-TV	94 329	
Summa	94 329	

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2020-11-24- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 680	
Reparation & underhåll	23 056	
El	207 820	
Vatten	78 964	
Försäkringspremier	27 651	
Kabel-TV	27 569	
Hiss	13 744	
Städning	9 565	
Summa	392 049	

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	66 435 525	
-Nyanskaffningar	109 783 475	66 435 525
Vid årets slut	176 219 000	66 435 525
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 528 953	
	-1 528 953	
Redovisat värde vid årets slut	174 690 047	66 435 525
Bokfört värde byggnader	108 204 522	
Bokfört värde mark	66 485 525	
	174 690 047	

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Danske Bank 1302-01-28382	2026-06-30	3,76	13 775 569	
Danske Bank 1302-01-28374	2023-09-30	2,58	13 879 667	
Danske Bank 1302-01-28366	2023-03-31	3,57	13 879 666	
			41 534 902	
Nästa års amortering beräknas uppgå till			208 196	-
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			27 759 333	
			27 967 529	-
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			832 784	
Om 5 år räknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			40 493 922	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan föras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 639 000	
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	250 180	
Övriga interimsskulder	126 090	
	376 270	

Underskrifter

Södertälje, datum enligt digital signering

Erika Stigulfsdotter

Lena Cormery

Markku Tammerin

Patrick Bogered

Fredrik Schill Rizzo

Vår revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor