



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF KALLFORS GOLFAREN 1



ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kallfors Golfaren 1 med säte i SÖDERTÄLJE org.nr. 769616-3687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kallfors 1:223	2007-01-01	2007 och 2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår inte och hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 284
44	p-platser	0
Totalt 70 objekt		2 284

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Av föreningens 44 parkeringsplatser har 26 st motorvärmarruttag och en är reserverad för rörelsehindrade (HCP-plats).

Föreningen är dessutom medlem i Östra Kallfors samfällighetsförening. Samfällighetens ändamål är underhåll av väganläggning, underhåll av vatten/avloppsanläggning och tillhandahållande av vatten.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Klingberg	Ordförande	2023-05-24	
Charlotte Johansson	Ledamot	2023-05-24	
Daniel Bohman	Ledamot	2023-05-24	
Pernilla Sandberg	Ledamot	2023-05-24	
Pernilla Sandberg	Suppleant	2022-05-19	2023-05-24
Emma Magnusson	Ledamot	2022-05-19	2023-05-24
Sebastian Stenström	Ledamot	2022-05-19	2023-05-24
Lars Edman	Suppleant	2023-05-24	
Carina Stenström	Suppleant	2023-05-24	
Jessica Strand	Suppleant	2022-05-19	2023-05-24

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Ordinarie revisor valdes av föreningen till Lena Zozulyak, revisor hos BoRevision AB. Revisorssuppleant valdes till Joakim Häll, revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Eva Mårtensson (sammanställande) och Fredrik Westlund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-07-03 i syfte att behandla fråga om stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

År 2023 har varit ett händelserikt år på många sätt med fortsatt krig i närområdet, rekordinflation, skenande räntor, en krona körd i botten samt volatila elpriser. Det var förutsättningarna styrelsen hade att förhålla sig till i budgeten för 2023, där styrelsen valde att höja avgiften med 5%. Lyckligtvis har kostnaden för elen under 2023 varit betydligt lägre än vad som räknats med.

Föreningen har under året antagit nya stadgar för att linjera med de nya direktiven i bostadsrättslagen; det krävdes 2 stämmor.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. Årsavgiften förblev oförändrad fr.o.m. 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I september investerade föreningen i ett helt nytt bergvärmepumpsystem i hus 15 för att öka energieffektiviteten; det gamla systemet var nästan 15 år gammalt. Glädjande att se att kWh-förbrukningen har gått ner med hela 37% under perioden

september-november jämfört med 2022. Planen är att göra samma investering i hus 17 under 2024. Då räntorna varit så pass höga beslutade föreningen att betala investeringen med likvida medel.

Föreningen har också tagit de första stegen i elektrifieringen då två platser har utrustats med laddstolpe för elbil; en mycket smidig lösning där de som "tankar" el får kostnaden för detta på avgiftsavin från HSB. Föreningen ser över behovet för ytterligare laddstolpar under 2024.

Föreningen har under året gjort en del större underhållsarbeten på hissarna i hus 15 och 17.

Föreningen har också haft två trevliga städdagar under året. Som traditionen påbjuder restes föreningens julgran på första advent.

Under 2024 har styrelsen planerat en del underhållsarbeten. Träfasaden på översta våningen i både hus 15 och 17 behöver målas. Som nämnts tidigare kommer även bärremmarna i våra två hissar att bytas ut då de är 15 år gamla. Styrelsen planerar även för att byta bergvärmepumpsystemet i hus 17. Eftersom besparingen i energieffektivitet är så pass stor så siktar styrelsen på att göra det till våren; eller senast till hösten. Styrelsen planerar även att måla och rostskyddsbehandla bärbalkarna på våra balkonger i både hus 15 och 17.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	419	347	306	354	359
Skuldsättning, kr/kvm	6 512	6 699	6 884	7 136	7 607
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 512	6 699	6 884	7 136	7 607
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	167	197	157	98	117
Årsavgifter, kr/kvm	887	845	845	845	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	989	913	913	910	898
Nettoomsättning, tkr	2 178	2 085	2 086	2 079	2 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	-22	-180	88	14
Soliditet, %	65	64	64	62	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 020 906	0	0	29 020 906
Underhållsfond, kr	128 079	-88 957	0	39 122
S:a bundet eget kapital, kr	29 148 985	-88 957	0	29 060 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 048 829	-22 437	0	-982 308
Årets resultat, kr	-22 437	22 437	246 320	246 320
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 071 266	0	246 320	-735 988
S:a eget kapital, kr	28 077 719	-88 957	246 320	28 324 040

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-982 308
Årets resultat, kr	246 320
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-735 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 350
Balanseras i ny räkning, kr	-726 638

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 178 490	2 084 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 637	0
Summa Rörelseintäkter		2 259 127	2 084 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-883 666	-1 065 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 707	-28 508
Personalkostnader	Not 6	-83 150	-72 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-675 975	-701 543
Summa Rörelsekostnader		-1 676 497	-1 868 299
Rörelseresultat		582 630	216 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 155	5 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 465	-244 419
Summa Finansiella poster		-336 310	-238 906
Resultat efter finansiella poster		246 320	-22 437
Resultat före skatt		246 320	-22 437
Årets resultat		246 320	-22 437

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 42 849 738 42 504 462

*Summa Materiella anläggningstillgångar***42 849 738 42 504 462****Summa Anläggningstillgångar****42 849 738 42 504 462**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

724 430 1 316 151

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 19 963 9 505

*Summa Kortfristiga fordringar***744 393 1 325 657****Summa Omsättningstillgångar****744 393 1 325 657****Summa Tillgångar****43 594 130 43 830 119**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 020 906	29 020 906
Fond för yttre underhåll	39 122	128 079
Summa Bundet eget kapital	29 060 028	29 148 985

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-982 308	-1 048 829
Årets resultat	246 320	-22 437
Summa Ansamlad förlust	-735 989	-1 071 265

Summa Eget kapital

28 324 039 **28 077 720**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	9 005 276	12 169 051
Summa Långfristiga skulder		9 005 276	12 169 051

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 867 767	3 125 376
Leverantörsskulder		24 591	50 484
Skatteskulder		80 808	77 428
Övriga kortfristiga skulder		6 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	285 039	330 060
Summa Kortfristiga skulder		6 264 815	3 583 348

Summa Skulder

15 270 091 **15 752 399**

Summa Eget kapital och skulder

43 594 130 **43 830 119**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 582 630 216 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 675 975 701 543

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

675 975 701 543

Erhållen ränta 1 155 5 513

Erlagd ränta -330 667 -237 837

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

929 092 685 688

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -90 425 946

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -68 930 46 048

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-159 355 46 995

Kassaflöde från den löpande verksamheten

769 737 732 683

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 021 250 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 021 250 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -421 384 -421 384

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -421 384 -421 384

Årets kassaflöde

-672 897 311 299

Likvida medel vid årets början 1 316 106 1 004 808

Likvida medel vid årets slut 643 210 1 316 106

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Till fonden avsätts årligen ett belopp motsvarande 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen gör avsättning för avskrivning i föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll minskas i motsvarande mån.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 026 560	1 930 080
	Hyror garage och parkeringsplatser	156 000	151 500
	Övriga primära intäkter	6 555	8 063
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 189 115	2 089 643
	Hysesbortfall	-10 625	-4 875
	<i>Summa</i>	-10 625	-4 875
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 178 490	2 084 768
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	80 637	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	80 637	0
	Övriga sekundära intäkter avser elstödsbidrag som erhållits under räkenskapsår 2023.		
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 411	-149 452
	Snö och halk-bekämpning	-33 750	-14 375
	Reparationer	-43 953	-45 888
	Planerat underhåll	-34 350	-113 957
	Försäkringskostnader	0	-3 846
	EI	-282 089	-449 476
	Vatten	-99 435	-77 475
	Sophämtning	-73 691	-43 385
	Fastighetsförsäkring	-39 964	-37 631
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 314	-39 494
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 923	-85 668
	Övriga driftkostnader	-3 786	-5 287
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-883 666	-1 065 934
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 998	-266
	Administrationskostnader	-10 328	-9 355
	Extern revision	-13 500	-15 100
	Föreningsverksamhet	-2 211	-2 187
	Övriga förvaltningskostnader	-3 670	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-33 707	-28 508

Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-64 400	0
	Övriga arvoden	0	-56 800
	Sociala avgifter	-18 750	-15 513
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 150	-72 313
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-671 448	-697 016
	Avskrivning på markanläggning	-4 527	-4 527
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-675 975	-701 543
Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 223 238	43 223 238
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 695 000	6 695 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 922	110 922
	Årets investeringar	1 021 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	51 050 410	50 029 160
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 524 698	-6 823 155
	Årets avskrivningar	-675 975	-701 543
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 200 672	-7 524 698
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 849 738	42 504 462
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 000 000	34 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	21 000 000	21 000 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 963	9 505
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 963	9 505

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,27%	2026-12-01	4 508 608	46 008
Stadshypotek AB	1,15%	2025-12-01	4 592 052	49 376
Stadshypotek AB	3,79%	2024-12-01	3 072 383	276 000
Stadshypotek AB	4,95%	2024-03-01	2 700 000	50 000
			14 873 043	421 384

Långfristig del	9 005 276
Nästa års amortering av långfristig skuld	95 384
Lån som ska konverteras inom ett år	5 772 383
Kortfristig del	5 867 767
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	421 384
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 685 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,42%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	167 525	189 348
Upplupna räntekostnader	32 718	25 920
Övriga upplupna kostnader	84 796	114 792
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 039	330 060

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kallfors Golfaren 1, org.nr. 769616-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallfors Golfaren 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallfors Golfaren 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Kallfors Golfaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN KLINGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:03:18



PERNILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:49:24



CHARLOTTE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 14:04:53



DANIEL BOHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:51:21



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:29:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Kallfors Golfaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 13:28:45



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje