

Årsredovisning

Riksbyggens BRF
Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 018 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 435 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 346 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956-59.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	52
2 rum och kök	154
3 rum och kök	110
4 rum och kök	29
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	183
Antal garage	38
Antal lokaler	17

Total tomtarea	27 289 m ²
Total bostadsarea	21 375 m ²
Total lokalarea	1 004 m ²
Årets taxeringsvärde	298 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	322 296 000 kr

Föreningen har ingått följande större avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Städning	Tarjas Städ
Trädgårdsskötsel	Stockholms trädgårdstjänst AB
Hissbesiktning	Kiwa AB
Serviceavtal tvättstugor	AT-Drift AB
Energi & el	Eon
Telefoni	Telia
Digital TV	Tele 2 AB
Fibernät	Ownit AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 083 tkr och planerat underhåll för 306 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att när föreningen gör ett underhåll som fastställs som ett utbyte av en komponent redovisas utgiften för ersättningskomponenten som en tillgång och aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	190 758
Installationer	114 913
Summa	305 671

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Karlsson	Ordförande	2026
Jeanette Head	Sekreterare	2025
Nina Rasmusson	Vice ordförande	2025
Annika Djupsund	Ledamot	2026
Ronny Westberg	Ledamot	2026
Magnus Saxenbrink	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mara Neacsu	Suppleant	2025
Staffan Widstrand	Suppleant	2025
Suzanne Du Rietz	Suppleant	2025
Jan-Olof Hekkala	Suppleant	2025
Vaidotas Urbanavicious	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets AB	Auktoriserad revisor	2025
Eva Joelson-Alm	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Lindberg	Förtroendevald revisorssuppleant	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Svensson	Sammanställande	2025
Peter Buvén		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 442 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 437 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8% från och med 2025-09-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Verksamhetsberättelse 2024 09 01 – 2025 08 31

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:

Byggt cykelparkering vid Filarvägen sommar/höst -24
Satt upp ljudisolerande plattor i torkskåpsrummet på Slipargränd höst -24
Byta av dagvattenrör samt 3 brunnar på baksidan Smedvägen 5 feb/mars -25
Bytt ut den gamla hemsidan mot en ny fräsch hemsida nov -24
Bytt ut luftfiltren i skyddsrummen på Smedvägen jämna dec/jan 24/25
Lagat sopkasunen på Smedvägen jämna feb -25
Färdigställt ytterligare två toaletter vintern 24/25
Ettapp två baksidan Slipargränd, planterat rosor hösten -24
Sanerat vattenskadad toalett Filarvägen 1 vinter 24/25
Utformat en krishanteringsplan vintern 24/25
Köpt in bänkar till Filarvägen och Smedvägen udda mars -25
Planterat många ängsväxter höst -24
Satt in ett nytt luftbehandlingsaggregat i torkrum på Filarvägen dec -24
Planterat rosor vid cykelparkeringen Filarvägen, juni -25
Planterat perenner på baksidan Slipargränd juni-aug -25
Slyröjning genomförd på baksidan Smedvägen udda våren -25
Besiktning/genomgång av skyddsrum Slipargränd -juni -25
Planterat resterande perenner på baksidan Slipargränd aug -25
Åtgärdat trasig leksak i lekparken -25
Bytt ut tvättmaskin 7:2 mot ny på Smedvägen 24 jan -25
Bytt ur en tumlare mot ny Smedvägen 13 sept -25
Städning av stora garaget maj -25
Bytt dörren från källaren in i tvättstugan på Filarvägen aug -25
Tagit fram ett underlag för återställning av lekplats Smedvägen 5, med ny utformning av sittplats, grillplats och lekplats. Vår -25
Samtliga ängar har slagits med lie. Sensommar -25
Kompletterat med tre nya syrener i bersån på baksidan Slipargränd sommar -25
Påbörjat förrådsinventering -25
Omfattande läcksökning i vattenvärmsystemet, vinter -24
Borrat ventilationshål i tvättstugan på Filarvägen
Åtgärdat undertryck i garaget under tryckeriet
Råttbekämpning på flera platser i föreningen (via anticimex) 24/25
Bytt ut den felaktiga belysningen i berörda soprum -25
Fyllt igen rått hålen vid trappen Brända Berget - 25
Börjat kolla på förslag till utformning av hushållsnära sopsortering -25
Lekplatsbesiktning juni -25

Information

Skickat ut 3 st Info-blad (okt, dec, april)

Övrigt

Haft containers för grovsopor utställda en helg i oktober -24 samt Myrorna här lördag samma helg, samt containers oxå på våren -25

Cykelrensning trasiga utomhus hösten -24

Granhämtning i jan -25

Genomfört vårfest/medlemsmöte i maj -25

Börjat se över flera av våra avtal, tagit in offerter, genomfört avtalsdiskussioner, samt slutit nytt avtal med:

Bytt till Assemblin pga Eways som gick i konkurs

Sagt upp avtalen med Riksbyggen för omförhandling

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	20 122	19 122	17 352	16 711	16 270
Resultat efter finansiella poster*	3 417	2 235	1 865	205	522
Soliditet %*	39	34	31	29	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	92	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	824	735	706	693
Driftkostnader kr/kvm	490	509	469	530	478
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	477	492	444	460	340
Energikostnad kr/kvm*	204	220	214	202	167
Sparande kr/kvm*	257	201	205	155	237
Skuldsättning kr/kvm*	1 568	1 599	1 628	1 664	1 728
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 641	1 679	1 709	1 747	1 815
Räntekänslighet %*	1,9	2,0	2,2	2,4	2,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	0	4 562 197	11 241 707	2 234 834
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 234 834	-2 234 834
Reservering underhållsfond				1 547 000	-1 547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-305 671	305 671	
Årets resultat						3 417 416
Vid årets slut	2 078 893	234 248	0	5 803 526	12 235 212	3 417 416

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	13 476 541
Årets resultat	3 417 416
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 547 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 671
Summa	15 652 628

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **15 652 628**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 122 321	19 190 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	442 680	126 219
Summa		20 565 001	19 316 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 963 534	-11 368 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 605 711	-2 585 328
Personalkostnader	Not 6	-656 024	-488 656
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 018 057	-1 904 751
Övriga rörelsekostnader		0	-58 552
Summa rörelsekostnader		-16 243 326	-16 406 274
Rörelseresultat		4 321 675	2 910 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 705	90 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-941 964	-765 971
Summa finansiella poster		-904 259	-675 397
Resultat efter finansiella poster		3 417 416	2 234 834
Årets resultat		3 417 416	2 234 834

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 683 249	52 330 915
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	975 963	1 043 703
Summa materiella anläggningstillgångar		52 659 212	53 374 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		53 178 212	53 893 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		284 719	21 062
Övriga fordringar		198 329	629 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	453 794	426 382
Summa kortfristiga fordringar		936 842	1 076 445
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 310 818	4 042 378
Summa kassa och bank		7 310 818	4 042 378
Summa omsättningstillgångar		8 247 659	5 118 823
Summa tillgångar		61 425 871	59 012 441

Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141
Fond för yttre underhåll	5 803 525	4 562 197
Summa bundet eget kapital	8 116 666	6 875 338
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	12 235 212	11 241 707
Årets resultat	3 417 416	2 234 834
Summa fritt eget kapital	15 652 628	13 476 541
Summa eget kapital	23 769 295	20 351 878
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	21 979 544
Summa långfristiga skulder	21 979 544	18 307 240
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 107 240
Leverantörsskulder	238 156	208 443
Skatteskulder	60 327	61 200
Övriga skulder	64 237	109 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 207 073
Summa kortfristiga skulder	15 677 033	20 353 323
Summa eget kapital och skulder	61 425 871	59 012 441

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 321 675	2 910 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 018 057	1 904 751
	6 339 732	4 814 981
Erhållen ränta	70 163	84 783
Erlagd ränta	-937 701	-717 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 472 194	4 182 354
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	107 144	304 026
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-208 249	-855 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 371 091	3 630 924
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 302 651	-3 713 521
Investeringar i inventarier	0	-1 109 398
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 302 651	-4 822 919
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-800 000	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-650 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 268 440	-1 783 443
Likvida medel vid årets början	4 042 378	5 825 821
Likvida medel vid årets slut	7 310 818	4 042 378

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stammar, rörledningar	Linjär	50
Värme	Linjär	50
Inre ytksikt	Linjär	25
Fasad	Linjär	40
Balkong	Linjär	20
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	30
Installationer, hissar	Linjär	40
Elstammar	Linjär	50
Entrépartier	Linjär	50
Tvättstugeutrustning	Linjär	15
Laddstationer	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	18 467 376	17 588 016
Årsavgifter, lokaler	437 316	416 496
Hyror, lokaler	161 902	160 330
Hyror, garage	383 280	396 000
Hyror, p-platser	671 755	637 122
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-53 451	-50 816
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 804	-13 515
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 416	-29 297
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	17 336
Övriga ersättningar	85 042	63 872
Fakturerade kostnader	0	4 741
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	0
Summa nettoomsättning	20 122 321	19 190 285

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Erhållna statliga bidrag	133 806	0
Övriga rörelseintäkter	308 875	126 219
Summa övriga rörelseintäkter	442 680	126 219

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-305 671	-373 657
Reparationer	-1 083 156	-1 038 595
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-648 024	-606 940
Försäkringspremier	-583 329	-511 555
Kabel- och digital-TV	-173 423	-170 162
Pcb/Radonsanering	-47 951	0
Återbäring från Riksbyggen	7 400	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-157 344	-245 028
Serviceavtal	-22 781	-33 444
Obligatoriska besiktningar	-245 429	-526 004
Bevakningskostnader	0	-26 047
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 435
Snö- och halkbekämpning	-422 005	-484 800
Statuskontroll	-43 666	-15 038
Förbrukningsinventarier	-37 689	-120 922
Fordons- och maskinkostnader	-1 902	0
Vatten	-970 415	-790 657
Fastighetsel	-1 213 471	-912 440
Uppvärmning	-2 380 876	-3 199 989
Sophantering och återvinning	-640 435	-609 914
Förvaltningsarvode drift	-1 993 366	-1 690 658
Summa driftskostnader	-10 963 534	-11 368 986

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 221 776	-2 129 562
IT-kostnader	-12 847	-19 078
Arvode, yrkesrevisorer	-54 125	-41 425
Övriga förvaltningskostnader	-113 390	-163 730
Kreditupplysningar	-5 913	-3 189
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 493	-54 138
Kontorsmateriel	-29 125	-11 077
Telefon och porto	-5 351	-5 035
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-31 900	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-17 300	0
Konsultarvoden	-38 269	-74 545
Bankkostnader	-9 483	-11 165
Övriga externa kostnader	-740	-72 325
Summa övriga externa kostnader	-2 605 711	-2 585 328

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-411 600	-292 500
Sammanträdesarvoden	-54 000	-51 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 000	-31 592
Övriga kostnadsersättningar	-3 600	-3 600
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-156 424	-109 244
Summa personalkostnader	-656 024	-488 656

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 882 113	-1 792 682
Avskrivning Markanläggningar	-68 204	-46 375
Avskrivning Maskiner och inventarier	-24 540	-22 495
Avskrivning Installationer	-43 200	-43 200
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 018 057	-1 904 751

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	94 488 431	88 657 410
Mark	2 889 744	2 889 744
Markanläggning	463 750	463 750
	97 841 925	92 010 904
Årets anskaffningar		
Omf. pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	2 117 500
Byggnader	778 750	3 713 521
Markanläggning	523 901	0
	1 302 651	5 831 021
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 144 576	97 841 925
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-45 422 124	-43 629 443
Markanläggningar	-88 885	-42 510
	-45 511 009	-43 671 953
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 882 113	-1 792 682
Årets avskrivning markanläggningar	-68 204	-46 375
	-1 950 317	-1 839 057
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 461 326	-45 511 010
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	825 294
	0	825 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	51 683 248	52 330 916
Varav		
Byggnader	47 962 943	49 066 307
Mark	2 889 744	2 889 744
Markanläggningar	830 561	374 865

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier	147 262	147 262
Torkskåp	245 398	0
Installationer, laddstolpar	864 000	0
	<u>1 256 660</u>	<u>147 262</u>
Årets anskaffningar		
Torkskåp	0	245 398
Installationer, laddstolpar	0	864 000
	<u>0</u>	<u>1 109 398</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>1 256 660</u>	<u>1 256 660</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-147 262	-147 262
Torkskåp	-22 495	0
Installationer, laddstolpar	-43 200	0
	<u>-212 957</u>	<u>-147 262</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	0	0
Torkskåp	- 24 540	-22 495
Installationer, laddstolpar	-43 200	-43 200
	<u>- 67 740</u>	<u>-65 695</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Torkskåp		
Installationer, laddstolpar		
	<u>-280 697</u>	<u>-212 957</u>
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>-280 697</u>	<u>-212 957</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>975 963</u>	<u>1 043 703</u>
Taxeringsvärden		
Bostäder	293 000 000	318 000 000
Lokaler	5 152 000	4 296 000
	<u>298 152 000</u>	<u>322 296 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>217 296 000</i>	<i>215 326 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>80 856 000</i>	<i>106 970 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	19 923	52 381
Förutbetalda försäkringspremier	201 645	180 040
Förutbetalt förvaltningsarvode	190 609	179 011
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 475	14 404
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 142	546
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	453 794	426 382

Not 12 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 674 948	1 608 031
Transaktionskonto	5 635 870	2 434 347
Summa kassa och bank	7 310 818	4 042 378

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	35 086 784	35 886 784
Kortfristig del av långfristig skuld	-13 107 240	-17 597 544
Långfristig skuld vid årets slut	21 979 544	18 307 240

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,77%	2028-06-01	7 212 652,00	0,00	800 000,00	6 412 652,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,79%	2026-04-30	7 307 240,00	0,00	0,00	7 307 240,00
STADSHYPOTEK	2,86%	2026-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2027-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,96%	2029-03-01	5 366 892,00	0,00	0,00	5 366 892,00
Summa			35 886 784,00	0,00	800 000,00	35 086 784,00

*Senast kända räntesatser

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	71 264	23 644
Upplupna räntekostnader	137 735	133 472
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 179
Upplupna elkostnader	70 004	106 165
Upplupna vattenavgifter	0	71 695
Upplupna värmekostnader	97 760	321 763
Upplupna kostnader för renhållning	0	64 421
Upplupna revisionsarvoden	45 000	41 500
Upplupna styrelsearvoden	226 810	75 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 459	-7 712
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 551 041	1 560 627
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 207 073	2 395 004

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	49 871 700	49 871 700

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pernilla Karlsson

Jeanette Head

Nina Rasmusson

Ronny Westberg

Annika Djupsund

Magnus Saxenbrink, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets AB

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Eva Joelson-Alm
Förtroendevald revisor

Årsredovisningens innehåll blev klart den 19 december 2025 och signering skedde enligt digital signatur.

RB BRF Kallhällshus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ann Pernilla Elisabeth Karlsson

Undertecknare 1

Serienummer: 0ccaf8ee53bf89[...]1ac0f5af87cd0

IP: 83.254.xxx.xxx

2025-12-22 10:09:30 UTC



JEANETTE HEAD

Undertecknare 1

Serienummer: 3d366b2139e1b4[...]9960ae4f63bae

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-12-22 10:59:00 UTC



NINA RASMUSSEN

Undertecknare 1

Serienummer: 142b1f815734a3[...]13d11deac0666

IP: 90.130.xxx.xxx

2025-12-22 12:10:10 UTC



Karin Annika Helena Djupsund

Undertecknare 1

Serienummer: aa4121b8d04d01[...]fe9a3d8110854

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-12-22 12:54:41 UTC



Magnus Bengt M Gesien Saxenbrink

Undertecknare 1

Serienummer: 24b0e9d6ff7a60[...]fdb657a192604

IP: 217.209.xxx.xxx

2025-12-22 15:43:42 UTC



Bengt Ronny Westberg

Undertecknare 1

Serienummer: 17f7b95bd7a7b3[...]837a59350a4fe

IP: 81.26.xxx.xxx

2025-12-22 22:25:41 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EVA KRISTINA JOELSSON ALM

Undertecknare 2

Serienummer: 7f428dc0cf9c89[...]fa0423898cf05

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-12-23 09:33:27 UTC



Lars Mattias Eklöf

Undertecknare 3

Serienummer: a1fed232f40ea1[...]2c40310b904ee

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-12-23 11:07:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.