

# Årsredovisning 2024

Brf Kallhällsparken 1

769630-6344



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Järfälla kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kallhäll 6:179, 6:180 och 6:181	2015	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 9 987 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emma Nordborg	Ordförande
Christian Fraser Norgren	Styrelseledamot
Ilir Celaj	Styrelseledamot
Irianna Tamvaki-Elissaiopoulou	Styrelseledamot
Nazli Shiralipour	Styrelseledamot
Sven Anders Thomas Bergagård	Styrelseledamot
Charlotte Ekdahl	Suppleant
Elin Maria Hultin Eriksson	Suppleant
Tobias Karl Nils Assarsson	Suppleant

### Valberedning

Elin Maria Hultin Eriksson

Anna Karin Jendert

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning  
Rensa ventilationskanaler
- 2023** ● Ytrestaurering av väg
- 2021** ● OVK- besiktning
- 2020** ● Anläggning av Sedumtag

## Planerade underhåll

- 2025** ● Måla fasader soprum/cykelförråd/cykeltak

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Sveriges Bostadsrättcentrum
Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Försäkring	Brandkontoret Försäkring
Trappstädning	Flodesal
Hiss	Otis
Störningsjour	Securitas Sverige AB
El och fjärrvärme	E.ON Sverige

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen bytte entrésystem till porttelefon samt taggar.

5-årsbesiktning av radhusen utförd.

Laddstolpar för elbilar är installerat.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10%.

Flera bolån förhandlades om.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 204 st.

Vid räkenskapsårets slut fanns det 206 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	10 117	9 305	9 100	9 027
Resultat efter fin. poster	-3 073	-4 912	-3 859	-
Soliditet (%)	73	71	72	71
<b>Årsavgifter per kvm, bostadsyta, kr</b>	875	795	759	759
<b>Årsavgifternas andel av totala intäkter, %</b>	76	85	82	84
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 454	15 145	15 217	15 838
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 134	14 810	14 880	15 448
Sparande per kvm totalyta, kr	243	149	219	211
Elkostnad per kvm totalyta, kr	70	76	112	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	105	102	95	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	38	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	215	241	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,13	1,97	-	-
<b>Räntekänslighet, %</b>	16	19	20	20

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

## Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räkner man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 2 969 tkr.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	399 762	-	-	399 762
Fond, yttre underhåll	2 561	-	211	2 771
Balanserat resultat	-17 071	-4 912	-211	-22 193
Årets resultat	-4 912	4 912	-3 073	-3 073
<b>Eget kapital</b>	<b>380 340</b>	<b>0</b>	<b>-3 073</b>	<b>377 267</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 193
Årets resultat	-3 073
<b>Totalt</b>	<b>-25 266</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	572
Att från yttre fond i anspråk ta	-532
Balanseras i ny räkning	-25 306
	<b>-25 266</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 117	9 305
Övriga rörelseintäkter	3	1 150	225
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 268</b>	<b>9 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 878	-4 889
Övriga externa kostnader	9	-428	-437
Personalkostnader	10	-136	-124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 042	-6 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 483</b>	<b>-11 492</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-216</b>	<b>-1 962</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		224	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 081	-2 954
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 857</b>	<b>-2 950</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 073</b>	<b>-4 912</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 073</b>	<b>-4 912</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	514 927	522 837
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>514 927</b>	<b>522 837</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>514 927</b>	<b>522 837</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		310	369
Övriga fordringar	13	691	908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	525	314
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 527</b>	<b>1 590</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 691	8 991
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 691</b>	<b>8 991</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 218</b>	<b>10 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>520 145</b>	<b>533 418</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		399 762	399 762
Fond för yttre underhåll		2 771	2 561
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>402 533</b>	<b>402 323</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-22 193	-17 071
Årets resultat		-3 073	-4 912
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-25 266</b>	<b>-21 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>377 267</b>	<b>380 340</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	118 321	147 486
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>118 321</b>	<b>147 486</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	22 839	418
Leverantörsskulder		561	605
Skatteskulder		36	36
Övriga kortfristiga skulder		19	3 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 103	1 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 557</b>	<b>5 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>520 145</b>	<b>533 418</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-216</b>	<b>-1 962</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	6 042	6 042
	<b>5 826</b>	<b>4 079</b>
Erhållen ränta	224	5
Erlagd ränta	-3 260	-2 927
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 790</b>	<b>1 157</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	655	-781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 277	301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>168</b>	<b>677</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1 868	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-10	0
Avyttring av finansiella tillgångar	10	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 868</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-6 745	-697
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-6 745</b>	<b>-697</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 709</b>	<b>-20</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 991</b>	<b>9 011</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 282</b>	<b>8 991</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	8 753	7 952
Hysesintäkter, p-platser	372	378
Kabel-TV/Bredband	322	300
Intäktsreduktion	-17	-1
Vatten	234	236
El	399	402
Övriga intäkter	53	37
<b>Summa</b>	<b>10 117</b>	<b>9 305</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Erhållna statliga bidrag	0	225
Övriga intäkter	1	0
Erhållna skadestånd	65	0
Övriga rörelseintäkter	1 085	0
<b>Summa</b>	<b>1 150</b>	<b>225</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	456	418
Besiktning och service	197	165
Städning	114	218
Trädgårdsarbete	226	199
Snöskottning	164	186
Övrigt	11	0
<b>Summa</b>	<b>1 169</b>	<b>1 187</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	0	22
Trapphus/port/entr	13	21
Dörrar och lås/porttele	0	18
VA	5	17
Värme	48	21
Ventilation	18	4
El	0	8
Hissar	67	49
Gård/markytor	25	21
Försäkringsärende/vattenskada	21	27
<b>Summa</b>	<b>197</b>	<b>209</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	27
Dörrar och lås/porttele	215	121
VA	16	0
Ventilation	251	68
El	50	0
Gård/markytor	0	145
<b>Summa</b>	<b>532</b>	<b>361</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	697	759
Uppvärmning	1 053	1 015
Vatten	357	376
Sophämtning	274	227
Återvinning	30	186
<b>Summa</b>	<b>2 412</b>	<b>2 562</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Rengöring av sopkärl	0	25
Fastighetsförsäkringar	183	161
Individuell mätning av förbrukningar	30	27
Bredband/Kabeltv	338	337
Fastighetsskatt	18	18
<b>Summa</b>	<b>569</b>	<b>569</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4	25
Övriga förvaltningskostnader	167	170
Juridiska kostnader	62	58
Revisionsarvoden	22	20
Ekonomisk förvaltning	173	165
<b>Summa</b>	<b>428</b>	<b>437</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 081	2 924
Övriga räntekostnader	0	30
<b>Summa</b>	<b>3 081</b>	<b>2 954</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	555 750	555 750
Årets inköp	-1 868	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>553 882</b>	<b>555 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 913	-26 872
Årets avskrivning	-6 042	-6 042
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-38 955</b>	<b>-32 913</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>514 927</b>	<b>522 837</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 975</i>	<i>120 843</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	215 830	215 830
Taxeringsvärde lokaler	50 674	50 674
<b>Summa</b>	<b>266 504</b>	<b>266 504</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	91	108
Övriga fordringar	9	800
Nabo Klientmedelskonto	591	0
<b>Summa</b>	<b>691</b>	<b>908</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525	314
<b>Summa</b>	<b>525</b>	<b>314</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanken	2025-01-30	1,33 %	22 839	22 932
SBAB	2026-05-11	3,56 %	21 860	
SBAB	2026-09-14	2,74 %	22 920	
Nordea Hypotek	2024-09-18	0,65 %		23 076
Nordea Hypotek	2024-03-25	4,43 %		28 030
Nordea Hypotek	2027-10-20	2,72 %	22 771	22 887
Nordea Hypotek	2027-01-20	1,35 %	22 839	22 932
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,90 %	27 932	28 040
Summa			141 160	147 905
Varav kortfristig del			<b>22 839</b>	<b>73 993</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 141 160 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	71	0
Uppvärmning	109	0
Utgiftsräntor	155	334
Förutbetalda avgifter/hyror	745	801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	380
Beräknat revisionsarvode	22	0
<b>Summa</b>	<b>1 103</b>	<b>1 514</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	155 988 000	155 988 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Järfälla kommun

---

Christian Fraser Norgren  
Styrelseledamot

---

Emma Nordborg  
Ordförande

---

Iir Celaj  
Styrelseledamot

---

Irianna Tamvaki-Elissaiopoulou  
Styrelseledamot

---

Nazli Shiralipour  
Styrelseledamot

---

Sven Anders Thomas Bergagård  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Per Niclas Wärenfeldt  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kallhällsparken 1, org.nr. 769630-6344

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 uppger, 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 revisionsred 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. Risker 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 Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor