

Årsredovisning 2025

Brf Kallhällsparken 1

769630-6344



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 kassa) 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.

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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kallhäll 6:179, 6:180 och 6:181	2015	Järfälla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

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. Byggnadernas totalyta är 9 987 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emma Nordborg	Ordförande
Tobias Karl Nils Assarsson	Suppleant
Christian Fraser Norgren	Styrelseledamot
Irianna Tamvaki-Elissaiopoulou	Styrelseledamot
Nazli Shiralipour	Styrelseledamot
Sven Anders Thomas Bergagård	Styrelseledamot

Valberedning

Anna-Karin Jendert

Maria Marstorp

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Anläggning av Sedumtag
- 2021** ● OVK- besiktning
- 2023** ● Ytrestaurering av väg
- 2024** ● OVK-besiktning
Rensa ventilationskanaler
- 2025** ● Stamspolning
Inoljning av trädetaljer vid entréer
Byte av armatur Ulvsättragränd 7
Måla linjemarkering p-plats

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av armatur Ulvsättragränd 1
Spolning av dagvattenbrunnar
- 2026-2027** ● Ytrestaurering av väg
- 2027** ● Renovera fasader miljöhus

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
El och fjärrvärme	E.ON Sverige
Fastighetsskötsel	Sveriges Bostadsrättcentrum
Försäkring	Trygg Hansa
Gästparkering	P Service
Hiss	Otis
Individuell mätning	Techem Sverige AB
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Trappstädning	Flodesal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det har skett en förändring kring debiteringen av el och varmvatten. Det sker nu månadsvis istället för var tredje månad.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Vattenfall gällande leverans av El.

Föreningen har anlagt tre stycken gästparkeringar med betalfunktion via P Service.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 205 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 203 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 347 739	10 117 329	9 267 000	9 100 000
Resultat efter fin. poster	-4 840 078	-3 072 938	-4 911 838	-3 859 123
Soliditet (%)	72	73	71	72
Taxeringsvärde	255 444 000	271 488 000	271 488 000	271 488 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	997*	875	795	759
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	76	85	82
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 055	14 454	15 145	15 217
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 055	14 134	14 810	14 880
Sparande / kvm totalyta, kr	166	243	149	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	70	76	112
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	105	102	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	36	38	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	251	211	215	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,13	1,97	-
Räntekänslighet (%)	14	16	19	20

* Utdebiterade kostnader för el, vatten och bredband till enskild medlem inkluderas i årets uträkning av nyckeltal.

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räkna man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat 1 517 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	399 762 000	-	-	399 762 000
Fond, yttre underhåll	2 771 164	-	39 788	2 810 952
Balanserat resultat	-22 193 331	-3 072 938	-39 788	-25 306 057
Årets resultat	-3 072 938	3 072 938	-4 840 078	-4 840 078
Eget kapital	377 266 895	0	-4 840 078	372 426 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 306 057
Årets resultat	-4 840 078
Totalt	-30 146 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	572 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-142 207
Balanseras i ny räkning	-30 575 928
	-30 146 135

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 347 741	10 117 329
Övriga rörelseintäkter	3	14 117	1 150 203
Summa rörelseintäkter		10 361 858	11 267 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 052 216	-4 877 841
Övriga externa kostnader	9	-583 589	-428 466
Personalkostnader	10	-149 004	-135 509
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 201 120	-6 041 522
Summa rörelsekostnader		-11 985 929	-11 483 338
RÖRELSERESULTAT		-1 624 071	-215 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		54 957	224 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 270 964	-3 081 454
Summa finansiella poster		-3 216 007	-2 857 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 840 078	-3 072 938
ÅRETS RESULTAT		-4 840 078	-3 072 938

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	508 726 063	514 927 183
Summa materiella anläggningstillgångar		508 726 063	514 927 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		508 726 063	514 927 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		88 488	309 946
Övriga fordringar	13	2 285 544	691 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	305 974	525 348
Summa kortfristiga fordringar		2 680 006	1 526 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 140 255	3 691 074
Summa kassa och bank		3 140 255	3 691 074
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 820 261	5 217 652
SUMMA TILLGÅNGAR		514 546 324	520 144 835

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		399 762 000	399 762 000
Fond för yttre underhåll		2 810 952	2 771 164
Summa bundet eget kapital		402 572 952	402 533 164
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-25 306 057	-22 193 331
Årets resultat		-4 840 078	-3 072 938
Summa ansamlad förlust		-30 146 135	-25 266 269
SUMMA EGET KAPITAL		372 426 817	377 266 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	68 128 923	118 320 687
Summa långfristiga skulder		68 128 923	118 320 687
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	72 233 500	22 839 142
Leverantörsskulder		402 280	561 106
Skatteskulder		51 080	35 520
Övriga kortfristiga skulder		122	18 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 303 602	1 102 945
Summa kortfristiga skulder		73 990 584	24 557 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		514 546 324	520 144 835

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 624 071	-215 806
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	6 201 120	6 041 522
	4 577 049	5 825 716
Erhållen ränta	54 957	224 322
Erlagd ränta	-3 157 305	-3 259 888
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 474 701	2 790 150
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	466 763	655 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-74 686	-3 277 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 866 778	167 919
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1 868 250
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-10 464
Avyttring av finansiella tillgångar	0	10 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 868 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-797 406	-6 744 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-797 406	-6 744 752
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 069 372	-4 708 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 282 270	8 990 854
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 351 642	4 282 270

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallhällsparken 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,83 - 2,50 %
Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 62 547 980 kronor.

Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrätts förening är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	8 751 839	8 753 373
Hysesintäkter, p-platser	377 557	372 468
Kabel-TV/Bredband	322 379	322 021
Intäcksreduktion	-44 496	-16 542
Vatten	350 947	233 547
El	530 862	399 079
Övriga intäkter	58 654	53 383
Summa	10 347 741	10 117 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-84
Övriga intäkter	273	806
Erhållna skadestånd	0	64 654
Övriga rörelseintäkter	13 839	1 084 827
Summa	14 117	1 150 203

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	430 164	456 359
Besiktning och service	134 490	197 373
Städning	133 728	114 268
Trädgårdsarbete	233 860	226 038
Snöskottning	95 608	163 600
Övrigt	10 153	10 883
Summa	1 038 003	1 168 521

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övrigt	48 604	0
Väg underhåll kostnader	31 181	0
Bostäder	755	0
Bostäder VVS	2 346	0
Trapphus/port/entr	5	12 668
Soprum/miljöanläggning	1 736	0
Dörrar och lås/porttele	27 093	0
Övriga gemensamma utrymmen	411	0
VA	45 342	4 806
Värme	8 258	48 275
Ventilation	78 790	17 964
El	152 563	0
Hissar	37 683	67 365
Fasader	53 245	0
Staket/grind/terrass	19 709	0
Gård/markytor	31 171	24 750
Försäkringsärende/vattenskada	0	20 800
Summa	538 892	196 628

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	214 789
VA	142 207	15 961
Ventilation	0	251 462
El	0	50 000
Summa	142 207	532 212

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	808 483	697 434
Uppvärmning	1 157 669	1 053 317
Vatten	538 754	356 768
Sophämtning	246 927	304 435
Summa	2 751 833	2 411 954

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	171 551	183 068
Övrigt	39 996	30 037
Bredband	336 415	337 660
Fastighetsskatt	33 320	17 760
Summa	581 282	568 526

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	123 921	166 969
Förbrukningsmaterial	11 405	4 162
Juridiska kostnader	92 011	62 225
Reglerad kundfordran till Veidekke Bostad AB/Nordr från 2020	155 864	0
Revisionsarvoden	20 500	21 875
Ekonomisk förvaltning	179 888	173 236
Summa	583 589	428 466

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 597	104 995
Löner, arbetare	1 000	0
Sociala avgifter	33 407	30 514
Summa	149 004	135 509

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 270 948	3 081 076
Övriga räntekostnader	16	378
Summa	3 270 964	3 081 454

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	553 881 734	555 749 984
Årets inköp	0	-1 868 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	553 881 734	553 881 734
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-38 954 551	-32 913 029
Årets avskrivning	-6 201 120	-6 041 522
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 155 671	-38 954 551
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	508 726 063	514 927 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>118 974 836</i>	<i>118 974 836</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	214 031 000	218 422 000
Taxeringsvärde mark	41 413 000	53 066 000
Summa	255 444 000	271 488 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 157	91 378
Övriga fordringar	0	8 710
Klientmedelskonto Nabo	2 211 387	591 196
Summa	2 285 544	691 284

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193 859	525 348
Försäkringspremier	64 017	0
Förvaltning	48 098	0
Summa	305 974	525 348

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2025-01-30	1,33 %		22 839 142
SBAB	2026-05-11	3,56 %	21 660 000	21 860 000
SBAB	2026-09-14	2,74 %	22 757 500	22 919 500
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,72 %	22 654 526	22 770 526
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	1,35 %	22 745 537	22 838 661
Nordea Hypotek	2026-09-16	0,90 %	27 816 000	27 932 000
Nordea Hypotek AB	2028-01-19	2,94 %	22 728 860	
Summa			140 362 423	141 159 829
Varav kortfristig del			72 233 500	22 839 142

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 140 362 423 kr.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 244	0
Städning	9 335	0
El	78 568	71 230
Uppvärmning	137 612	109 265
Utgiftsräntor	268 831	155 172
Förutbetalda avgifter/hyror	786 012	745 278
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
Summa	1 303 602	1 102 945

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	155 988 000	155 988 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-11.

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

Järfälla

Emma Nordborg
Ordförande

Christian Fraser Norgren
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



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 08:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 07:33

DOCUMENT ID:

ByMHNg-c2Wg

ENVELOPE ID:

SkB4gWchbx-ByMHNg-c2Wg

DOCUMENT NAME:

Brf Kallhällsparken 1, 769630-6344 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

06d1079a674c5afc47840df090dbd32939241b48863f2381b5db70bdfc7b5e8d943c14cdba92c5396f0ac1a2e89a96ac38b3e38d70d291d04ee3d326b2db71cd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Anders Thomas Bergagård thomas.bergagard@kallhallsparken.nu	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:51 13.04.2026 07:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.183.152
2. EMMA NORDBORG emma.nordborg@kallhallsparken.nu	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:35 13.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.184.206
3. Nazli Soraia Shiralipour nazlis.s@outlook.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:39 13.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.88.2
4. IRIANNA TAMVAKI-ELISS AIOPOULOU Irianna.tamvaki@kallhallsparken.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:06 13.04.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.89.30
5. Christian Fraser Norgren noggex@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:58 13.04.2026 19:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.226.93
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:07 14.04.2026 08:07	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 2025.

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 2025 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.

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 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 revisionssed 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 Kallhällsparken 1 för räkenskapsåret 2025 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 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 08:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.04.2026 07:33

DOCUMENT ID:

HygrExb5hbl

ENVELOPE ID:

S1SVIb93bg-HygrExb5hbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kallhällsparken 1, 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

ed9ab42372b8a30b37978320314a9f5c74e0a86ca4c41
2873dcd98a4aa47a6545333e13d23306198aae63172d1
09b029d63e92b63e8737623f8f501b1562c520

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	14.04.2026 08:06	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	14.04.2026 08:06	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed