

ÅRSREDOVISNING 2025

BRF KALLFORS GOLFAREN 1

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

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

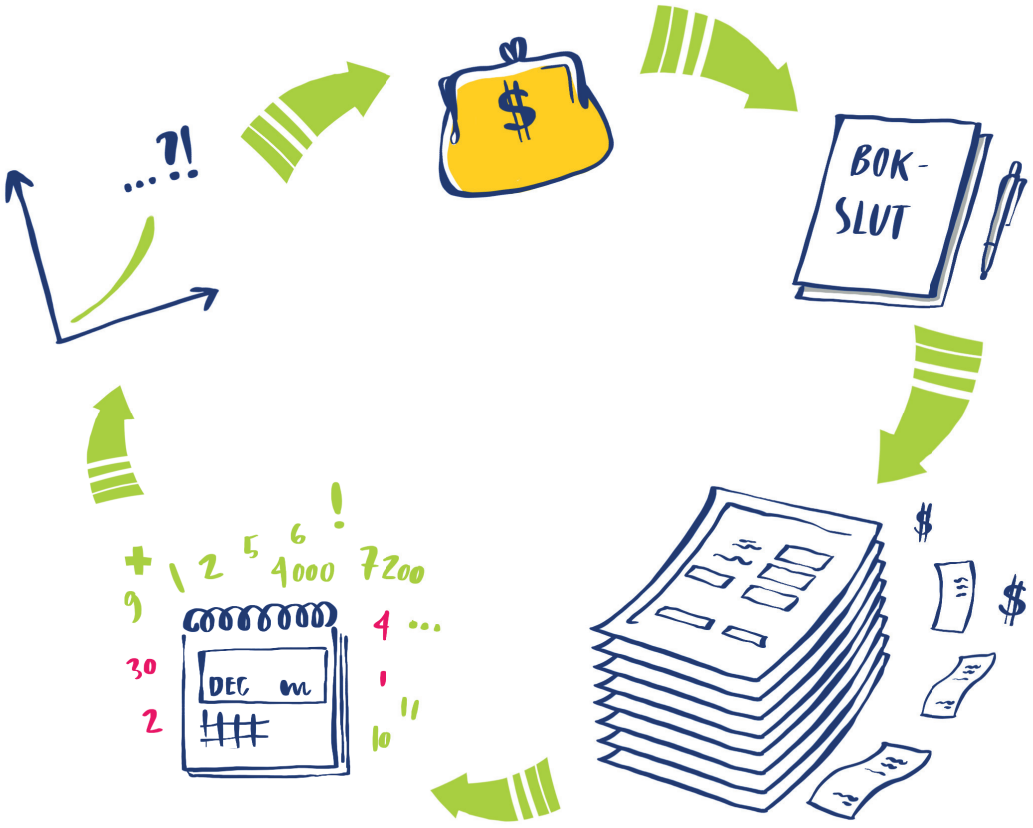
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan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

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

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

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Kallfors Golfaren 1 med säte i Södertälje org.nr. 769616-3687 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-31.

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

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Södertälje Kallfors GA:14	G:A		1 / 2	Väg, Vatten-och avloppsledningar, Naturmark
Södertälje Kallfors GA:13	G:A	717911-2078	20 / 135	Vatten-och avloppsledningar
Totalt 2 objekt				

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Klingberg	Ordförande
Charlotte Johansson	Ledamot
Daniel Bohman	Ledamot
Pernilla Sandberg	Ledamot
Lars Edman	Suppleant
Carina Stenström	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Charlotte Johansson, Stefan Klingberg, Daniel Bohman och Pernilla Sandberg.

Revisorer har varit: Lena Zozulyak, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Emelie Wielsma, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Styrning av bergvärmepumpsystem i hus 17 har i förebyggande syfte uppgraderats för att säkerställa full funktion då nytt bergvärmepumpsystem installeras i hus 17. Planen var att detta skulle skett under 2025. Men styrelsen valde att skjuta på detta till 2026 då elpriserna är lägre och räntekostanderna för ev. lån fortsatt höga.
Styrelsen har under året lagt mycket tid på att förbereda föreningen på lagkravet kring källsortering som träder i kraft 2027-01-01. Vi har en godkänd lösning som vi också har beviljats bygglov för. De har varit en mödosam process.
Föreningen avser implementera det nya källsorteringssystemet under våren 2026.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 har styrelsen planerat en del underhållsarbeten. Träfasaden på översta våningen i både hus 15 och 17 behöver målas. Ursprungsplanen var att detta skulle ha skett 2025; men eftersom det inte ansågs som akut så beslutade vi att skjuta på det till 2026.
Styrelsen planerarde även för att byta bergvärmepumpsystemet i hus 17. Men styrelsen beslutade att skjuta även på detta då elpriserna kommit ned och räntekostnaderna för ev. lån är fortsatt höga. Styrelsen vill bekosta huvudelen kontant.
Styrelsen planerade även att måla och rostskyddsbehandla bärbalkarna på våra balkonger i både hus 15 och 17. Styrelsen beslutade att flytta även denna åtgärd till 2026 då den inte är akut.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 39.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	425	387	419	347	306
Skuldsättning, kr/kvm	6 143	6 327	6 512	6 699	6 884
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 143	6 327	6 512	6 699	6 884
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	141	151	167	197	157
Årsavgifter, kr/kvm	887	887	887	845	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	90	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	960	962	989	913	913
Nettoomsättning, tkr	2 193	2 197	2 178	2 085	2 086
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	180	246	-22	-180
Soliditet, %	66	66	65	64	64

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	29 020 906	0	0	29 020 906
Underhållsfond, kr	29 772	0	25 000	54 772
S:a bundet eget kapital, kr	**29 050 678**	**0**	**25 000**	**29 075 678**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-726 639	179 754	-25 000	-571 885
Årets resultat, kr	179 754	-179 754	163 556	163 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-546 885**	**0**	**138 556**	**-408 329**
S:a eget kapital, kr	**28 503 793**	**0**	**163 556**	**28 667 349**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 25 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-571 885
Årets resultat, kr	163 556
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-408 329**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-25 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	101 826
Balanseras i ny räkning, kr	**-331 503**

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

Dokument-ID 09222115557576484745 Signerat SK, PS, CJ, DB, LZ

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 192 605	2 197 135
Summa Rörelseintäkter		**2 192 605**	**2 197 135**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-916 902	-849 714
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 951	-38 570
Personalkostnader	Not 5	-63 848	-80 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-706 256	-704 955
Summa Rörelsekostnader		**-1 744 957**	**-1 673 857**
Rörelseresultat		**447 648**	**523 278**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		890	631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 982	-344 155
Summa Finansiella poster		**-284 092**	**-343 524**
Resultat efter finansiella poster		**163 556**	**179 754**
Resultat före skatt		**163 556**	**179 754**
Årets resultat		**163 556**	**179 754**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	41 946 929	42 539 233
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	111 408
Summa Materiella anläggningstillgångar		**41 946 929**	**42 650 641**
Summa Anläggningstillgångar		**41 946 929**	**42 650 641**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	1 208 714	740 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	11 276	34 633
Summa Kortfristiga fordringar		**1 219 990**	**774 815**
Summa Omsättningstillgångar		**1 219 990**	**774 815**
Summa Tillgångar		**43 166 919**	**43 425 455**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 020 906	29 020 906
Fond för yttre underhåll		54 772	29 772
Summa Bundet eget kapital		**29 075 678**	**29 050 678**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-571 885	-726 639
Årets resultat		163 556	179 754
Summa Ansamlad förlust		**-408 328**	**-546 885**
Summa Eget kapital		**28 667 350**	**28 503 793**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	4 416 592
Summa Långfristiga skulder		**0**	**4 416 592**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 030 275	10 035 067
Leverantörsskulder		53 192	16 112
Skatteskulder		87 204	83 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	328 898	370 197
Summa Kortfristiga skulder		**14 499 569**	**10 505 070**
Summa Skulder		**14 499 569**	**14 921 662**
Summa Eget kapital och skulder		**43 166 919**	**43 425 455**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 648	523 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	706 256	704 955
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**706 256**	**704 955**
Erhållen ränta	890	631
Erlagd ränta	-281 315	-354 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**873 479**	**874 814**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	23 650	61 667
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-4 376	82 850
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**19 274**	**144 517**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**892 753**	**1 019 331**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 544	-505 858
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 544**	**-505 858**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-421 384	-421 384
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-421 384**	**-421 384**
Årets kassaflöde	**468 825**	**92 089**
Likvida medel vid årets början	**735 299**	**643 210**
Likvida medel vid årets slut	**1 204 124**	**735 299**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

Fond för yttre underhåll
Till fonden avsätts årligen ett belopp motsvarande 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen gör avsättning för avskrivning i föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll minskas i motsvarande mån. Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

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

Beskattning
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift	1724 kr/ per lgh

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 026 560	2 026 560
	Hyror garage och parkeringsplatser	152 250	152 750
	Hyror förbrukningsbaserad	9 960	15 686
	Övriga primära intäkter	6 460	3 264
	Summa Bruttoomsättning	**2 195 230**	**2 198 260**
	Hyresbortfall	-2 625	-1 125
	Summa	**-2 625**	**-1 125**
	Summa Nettoomsättning	**2 192 605**	**2 197 135**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-279 308	-250 040
	Snö och halk-bekämpning	-7 619	-15 750
	Reparationer	-34 401	-66 324
	Planerat underhåll	-101 826	0
	El	-258 858	-240 533
	Vatten	-63 582	-105 165
	Sophämtning	-72 702	-70 240
	Fastighetsförsäkring	-44 622	-42 539
	Kabel-TV och bredband	0	-622
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 824	-42 380
	Övriga driftkostnader	-9 160	-16 121
	Summa Driftskostnader	**-916 902**	**-849 714**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-355	-2 295
	Administrationskostnader	-17 896	-15 494
	Extern revision	-21 750	-19 375
	Föreningsverksamhet	-1 540	-1 406
	Övriga förvaltningskostnader	-16 411	0
	Summa Övriga externa kostnader	**-57 951**	**-38 570**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-37 000	-48 000
	Övriga arvoden	-12 600	-14 700
	Sociala avgifter	-14 248	-17 919
	Summa Personalkostnader	**-63 848**	**-80 619**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 638 938	44 244 488
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 695 000	6 695 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	110 922	110 922
	Årets investeringar	113 952	394 450
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**51 558 812**	**51 444 860**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 905 627	-8 200 672
	Årets avskrivningar	-706 256	-704 955
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 611 883**	**-8 905 627**
	Utgående redovisat värde	**41 946 929**	**42 539 233**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 853 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**33 853 000**	**34 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**21 000 000**	**21 000 000**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 204 124	735 299
	Övriga fordringar	4 590	4 883
	Summa Övriga fordringar	**1 208 714**	**740 182**

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 276	34 633
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**11 276**	**34 633**

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Handelsbanken	2,75%	2026-03-02	2 520 383	276 000
Handelsbanken	2,75%	2026-03-02	4 493 300	49 376
Handelsbanken	3,30%	2026-03-03	2 600 000	50 000
Handelsbanken	1,27%	2026-12-01	4 416 592	46 008
			14 030 275	**421 384**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 030 275
Kortfristig del	14 030 275
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	421 384
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 685 536
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	175 175	170 660
	Upplupna räntekostnader	26 490	22 823
	Övriga upplupna kostnader	127 233	176 714
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**328 898**	**370 197**

Årsredovisningen har upprättats den 2026-04-20.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kallfors Golfaren 1

Org.nr 769616-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kallfors Golfaren 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Kallfors Golfaren 1:s 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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.

Dokument-ID 09222115557576599426 Signerat LZ

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 Bostadsrättsförening Kallfors Golfaren 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Dokument-ID 09222115557576599426 Signerat LZ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Kallfors Golfaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Stefan Klingberg
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:45:54

Pernilla Sandberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:37:36

Charlotte Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:22:37

Daniel Bohman
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 21:29:49

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:13:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Kallfors Golfaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Zozulyak
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:12:08



HSB SÖDERTÄLJE

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

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

HSB – där möjligheterna bor

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

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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