

Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Kallhällshus nr 1
Org nr: 713200-0691



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kallhällshus nr 1
upprättar härmed årsredovisning för
räkensårsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Järfälla Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16. Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-06-05.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 37%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 326% till 191%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 579 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 10:1, 1:7, 1:12, 1:13, 1:15 och 1:16 i Järfälla kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 346 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956-1959.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Parkeringsplatser	183
Garageplatser	38
Lokaler	17

Total tomtarea	50 731 m ²
Total bostadsarea	21 375 m ²
Total lokalarea	979 m ²
Årets taxeringsvärde	322 296 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	322 296 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,95 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande större avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 214 och planerat underhåll för 555.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att när föreningen gör ett underhåll som fastställs som ett utbyte av en komponent redovisas utgiften för ersättningskomponenten som en tillgång och aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning	432 309
Markytor	123 091

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pernilla Karlsson	Ordförande	2024
Jeanette Head	Sekreterare	2023
Nina Rasmusson	Vice ordförande	2024
Matilda Wahren	Ledamot	2023
Lukas Holmgren	Ledamot	2024
Maria Forsberg	Ledamot	2023
Magnus Saxenbrink Gesien	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Adell	Suppleant	2023
Suzanne Du Rietz	Suppleant	2023
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB, Mattias Eklöf	Auktoriserad revisor	2023
Eva Joelsson-Alm	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Djupsund	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cecilia Tarras-Wahlberg	2023
Anne Wincent	2023
Ann-Christin Kristiansson	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 430 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 436 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2022 då avgifterna höjdes med 4%.

Styrelsen har för avsikt att anta budgetförslag med en höjning av årsavgifterna på 10,0 % från och med 2023-09-01.

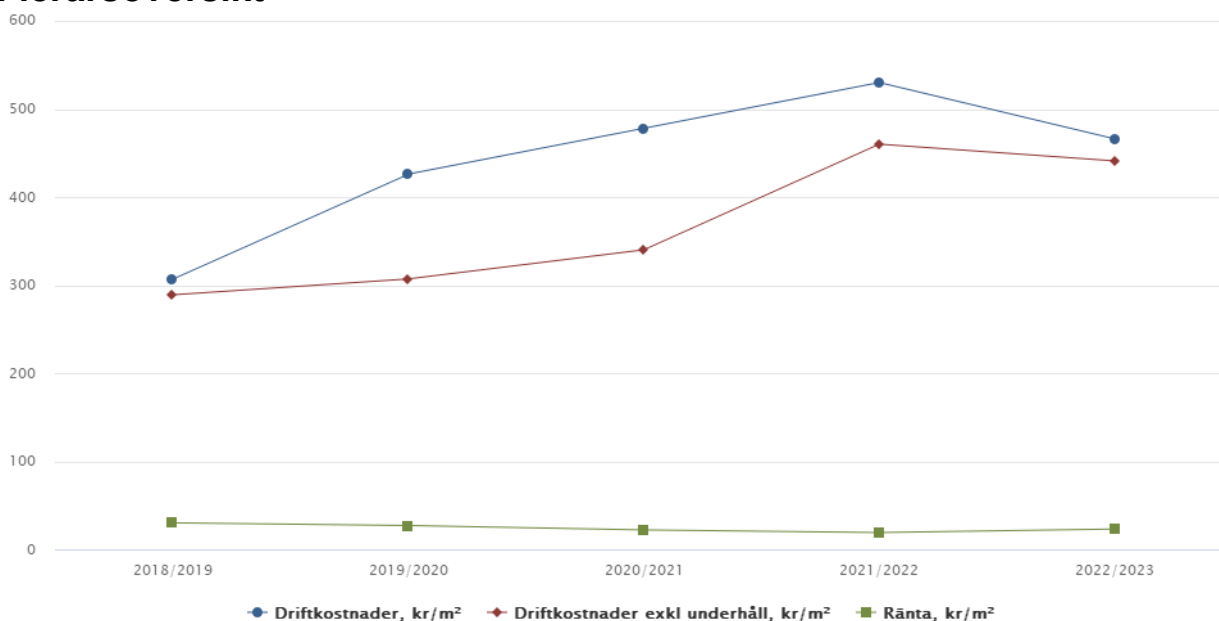
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Verksamhetsberättelse 2022-09-01 – 2023-08-31

Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:
Installerat elladdstolparna till elladdsplatserna höst/vinter -22
Säkerhetsbesiktning träd/skogspartier jan-23
Tagit ner den döda björken framsidan Slipargränd sept-22
Tagit ner de två sjuka tallarna på baksidan Slipargränd sept-22
Beskurit de tre lönnarna på Smedvägen sept-22
Bytt kallvattenrör i källaren på Filarvägen sept -22
Planterat växter på framsidan Smedvägen jämna hösten-22
Justerat belysningsstyrningen i soprummen så de tänds direkt när man kliver in sept -22
Påbörjat arbetet med att förnya baksidan Slipargränd hösten -22
Grävt upp och ur rabatterna vid tryckeriet, lagt rullgräs och minskat rabatterna, samt påbörjat nyplantering hösten -22 slutfört planteringen sept -23
Lagt rullgräs på den sektion som blev sönderkörd vid fasadskivearbetet, hösten -22
Bytt och moderniserat hissarna på Filarvägen 5, 7 och 9 hösten -22
Besiktning av pelaren i portalen Smedvägen udda, hösten -22
Energiutredning, inför upphandling av värmepumpar hösten -22
Bytt kallvattenrör i källaren på Smedvägen jämna dec -22
Installerat portlås med porttelefon så vi nu har fullt skalskydd feb/mars -23
Planterat växter framför Smedvägen udda -23
Byggt om felinstallerade rör till återvinningsbatterierna i fläktarna på vinden, så att vi nu återvinner 85-90% av värmen i frånluften istället för max 50% som vid felkoppling. Detta ger varmare vatten till värmepannorna, som i sin tur ger att de drar mindre el, men ger lika mycket energi som innan. jan -23
Bytt ut två tvättmaskiner och en tumlare, samt bytt torkrummet mot ett torkskåp i tvättstugan på Smedvägen udda april-23
Satt upp en pallkragar vid lekplatsen Smedvägen jämna, samt planterat växter sept-23
Planterat ett träd vid Smedvägen 9 sept-23
Bytt ut all ljusarmaturer som utgått inne till LED - april/maj/sept -23
Bytt ut all utebelysning till LED maj -23
Startat upp arbete med byte/byggnad av ny hemsida -23
Köpt in en bänk till tryckeriet -sept-23
Köpt in och monterat bänk vid Smedvägen 22 -23
Ersättningsplanterat syrener vid bersån Slipargränd sept-23
Planterat bärbuskar vis stora lekplatsen sommaren -23
Storstädning Scoutlokalen aug-23
Köpt in och monterat ny lekstuga vid Smedvägen jämna sommar -23
Fått rör frästa och relinade runt tryckeriet sommar-23
Information
Skickat ut 4st Info-blad (sept, dec, mars och augusti)
Övrigt
Haft containers utställda en helg i september -22 och april -23, så att vi boende kan rensa ut våra brännbara grovsopor.
Genomfört cykelrensning på Smedvägen jämna hösten -22
Granhämtning i jan -23
Genomfört vårfest/medlemsmöte i maj -23
Ansökt om och fått elstöd - 23
Börjat se över flera av våra avtal, tagit in offerter, genomfört avtalsdiskussioner, samt slutit nytt avtal med: Stockholm Trädgårdstjänst AB
Vi har också startat utredning/projektering angående byte av fasaderna
Projekterat cykelparkering Filarvägen
Föreningen har blivit momsregistrerad

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	17 352	16 711	16 270	16 094	15 815
Resultat efter finansiella poster	1 865	205	522	1 060	3 430
Balansomslutning	57 744	56 232	57 450	57 805	57 224
Soliditet %	31	29	28	27	25
Likviditet %*	191	326	307	272	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	748	719	705	698	685
Driftkostnader, kr/m²	466	530	478	426	307
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	441	460	340	307	289
Ränta, kr/m²	23	19	22	27	30
Lån, kr/m²	1 634	1 670	1 706	1 735	1 762

*I flerårsöversikten har föreningen valt att redovisa likviditet exklusive det lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår men inklusive nästa års beräknade amortering.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 078 893	234 248	3 212 576	10 520 824	205 385
Disposition enl. årsstämmobeslut				205 385	-205 385
Reservering underhållsfond			1 466 000	-1 466 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-555 400	555 400	
Årets resultat					1 865 120
Vid årets slut	2 078 893	234 248	4 123 176	9 815 609	1 865 120

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 726 209
Årets resultat	1 865 120
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 466 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	555 400
Summa	11 680 728

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

11 680 728

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 351 784	16 710 798
Övriga rörelseintäkter	Not 3	422 294	131 452
Summa rörelseintäkter		17 774 078	16 842 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 421 637	-11 849 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 466 810	-2 337 058
Personalkostnader	Not 6	-432 409	-387 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 713 616	-1 695 056
Övriga rörelsekostnader		-456 045	0
Summa rörelsekostnader		-15 490 518	-16 268 711
Rörelseresultat		2 283 560	573 539
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 380	49 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	95 074	12 372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 894	-430 351
Summa finansiella poster		-418 441	-368 155
Resultat efter finansiella poster		1 865 120	205 385
Årets resultat		1 865 120	205 385

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 338 951	42 745 744
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	2 117 500	1 745 674
Summa materiella anläggningstillgångar		50 456 451	44 491 418
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	519 000	519 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		519 000	519 000
Summa anläggningstillgångar		50 975 451	45 010 418
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	192 616	190 070
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	750 065	701 831
Summa kortfristiga fordringar		942 681	891 901
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 825 821	10 330 083
Summa kassa och bank		5 825 821	10 330 083
Summa omsättningstillgångar		6 768 502	11 221 984
Summa tillgångar		57 743 952	56 232 401

Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 313 141	2 313 141	
Fond för yttre underhåll	4 123 176	3 212 576	
Summa bundet eget kapital	6 436 317	5 525 717	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 815 609	10 520 824	
Årets resultat	1 865 120	205 385	
Summa fritt eget kapital	11 680 728	10 726 209	
Summa eget kapital	18 117 045	16 251 925	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 366 892	29 229 544
Summa långfristiga skulder		21 366 892	29 229 544
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 169 892	8 107 240
Leverantörsskulder	Not 17	961 337	753 177
Skatteskulder		50 740	26 520
Övriga skulder	Not 18	68 519	68 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 009 527	1 795 385
Summa kortfristiga skulder		18 260 015	10 750 932
Summa eget kapital och skulder		57 743 952	56 232 401

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 865 120	205 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 713 616	1 695 056
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	456 045	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 034 781	1 900 441
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 780	33 366
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	446 432	-622 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 430 432	1 311 156
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-6 341 194	0
Investeringar i pågående byggnation	-1 793 500	-1 745 674
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-4 504 262	-1 234 518
Likvidamedel vid årets början	10 330 083	11 564 601
Likvidamedel vid årets slut	5 825 821	10 330 083
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 988 715	15 373 661
Årsavgifter, lokaler	416 496	400 475
Hyror, lokaler	109 357	133 222
Hyror, garage	295 020	278 370
Hyror, p-platser	524 860	507 734
Bränsleavgifter, bostäder	17 336	17 336
Summa nettoomsättning	17 351 784	16 710 798

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Pantförskrivning & överlåtelseavgifter	43 479	87 343
Elstöd	303 869	0
Övriga rörelseintäkter – Aimo parkering & vidarefaktureringar	74 946	44 109
Summa övriga rörelseintäkter	422 294	131 452

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-555 400	-1 570 620
Reparationer	-1 214 135	-1 585 187
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-592 754	-568 534
Försäkringspremier	-441 737	-405 736
Kabel- och digital-TV	-159 287	-147 729
Pcb/Radonsanering	0	-10 468
Återbäring från Riksbyggen	20 600	31 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-125 894	-18 289
Serviceavtal	-37 593	-53 300
Obligatoriska besiktningar	-17 888	-32 415
Bevakningskostnader	-14 982	-17 063
Övriga utgifter, köpta tjänster	-57 340	0
Snö- och halkbekämpning	-246 943	-319 372
Statuskontroll	-38 600	-51 463
Förbrukningsinventarier	-149 430	-169 006
Fordons- och maskinkostnader	-61 339	0
Vatten	-723 719	-753 756
Fastighetsel	-1 457 875	-1 604 106
Uppvärmning	-2 610 582	-2 165 327
Sophantering och återvinning	-623 080	-537 566
Förvaltningsarvode drift	-1 313 661	-1 870 649
Summa driftskostnader	-10 421 637	-11 849 185

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 010 316	-2 034 669
IT-kostnader	-8 332	-9 452
Arvode, yrkesrevisorer	-40 450	-37 500
Övriga försäljningskostnader	-1 988	-2 700
Övriga förvaltningskostnader	-103 880	-52 807
Kreditupplysningar	-5 870	-17 667
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 716	-85 810
Kontorsmateriel	-22 007	-15 000
Telefon och porto	-5 470	-5 100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-315
Tidskrifter och facklitteratur	-351	-702
Medlems- och föreningsavgifter	0	-17 300
Konsultarvoden	-95 056	-15 000
Bankkostnader	-5 763	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 875
Övriga externa kostnader	-129 613	-23 063
Summa övriga externa kostnader	-2 466 810	-2 337 058

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-198 100	-190 400
Sammanträdesarvoden	-53 000	-42 860
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 000	-90 956
Övriga kostnadsersättningar	-7 200	-2 400
Sociala kostnader	-99 109	-60 795
Summa personalkostnader	-432 409	-387 411

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 671 105	-1 695 056
Avskrivning Markanläggningar	-42 510	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 713 616	-1 695 056

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	10 380	49 824
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 380	49 824

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	92 390	12 133
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	137	239
Övriga ränteintäkter	2 546	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	95 074	12 372

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	82 639 631	82 639 631
Mark	2 889 744	2 889 744
	85 529 375	85 529 375
Årets anskaffningar		
Omf. pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 421 674	0
Byggnader	5 877 444	0
Markanläggning	463 750	0
	7 762 868	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-1 281 339	0
	-1 281 339	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	92 010 904	85 529 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-42 783 631	-41 088 575
	-42 783 631	-41 088 575
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	825 294	0
	825 294	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 671 105	-1 695 056
Årets avskrivning markanläggningar	-42 510	0
	-1 713 616	-1 695 056
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 671 953	-42 783 631
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 338 951	42 745 744
Varav		
Byggnader	45 027 967	39 856 000
Mark	2 889 744	2 889 744
Markanläggningar	421 240	0

Taxeringsvärden

Bostäder	318 000 000	318 000 000
Lokaler	4 296 000	4 296 000

Totalt taxeringsvärde	322 296 000	322 296 000
<i>varav byggnader</i>	<i>215 326 000</i>	<i>215 326 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>106 970 000</i>	<i>106 970 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående projekt - Hissar	1 421 674	1 421 674
Aktivering - Hissar	-1 421 674	0
Pågående projekt - Laddstationer	1 080 000	324 000
Pågående projekt – Kallvattenledningar	1 037 500	
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2 117 500	1 745 674

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
1038 st. garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	519 000	519 000
Summa andra långfristiga fordringar	519 000	519 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	192 616	190 070
Summa övriga fordringar	192 616	190 070

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	46 590	8 984
Förutbetalda försäkringspremier	151 475	135 040
Förutbetalda driftkostnader	9 555	9 278
Förutbetalt förvaltningsarvode	524 301	490 062
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 733	12 427
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 410	46 041
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750 065	701 831

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	3 125 985	3 105 260
Transaktionskonto	2 699 836	7 224 823
Summa kassa och bank	5 825 821	10 330 083

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	36 536 784	37 336 784
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-14 719 892	-7 307 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 366 892	29 229 544

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,54%	2024-03-01	1 250 000,00	0,00	800 000,00	450 000,00
STADSHYPOTEK	0,81%	2024-03-01	7 412 652,00	0,00	0,00	7 412 652,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2024-04-30	7 307 240,00	0,00	0,00	7 307 240,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2024-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-03-01	5 366 892,00	0,00	0,00	5 366 892,00
STADSHYPOTEK	2,19%	2025-12-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2027-01-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			37 336 784,00	0,00	800 000,00	36 536 784,00

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekts två lån om 14 719 892 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	247 798	705 283
Ej reskontraförda leverantörsskulder	713 539	47 894
Summa leverantörsskulder	961 337	753 177

Not 18 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga skulder	3 983	3 984
Mottagna depositioner	62 917	63 417
Skuld sociala avgifter och skatter	1 619	1 208
Summa övriga skulder	68 519	68 609

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 805	33 283
Upplupna räntekostnader	84 911	58 716
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 720
Upplupna elkostnader	38 424	73 513
Upplupna värmekostnader	111 646	98 006
Upplupna kostnader för renhållning	29 501	0
Upplupna revisionsarvoden	40 700	39 000
Upplupna styrelsearvoden	65 394	105 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 160	7 198
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 544 987	1 356 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 009 527	1 795 385

Not Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	50 581 700	50 581 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

DocuSigned by:

Pernilla Karlsson

02813EF2D6CA486...
Pernilla Karlsson

DocuSigned by:

Nina Rasmusson

B555949E5FA8453...
Nina Rasmusson

DocuSigned by:

Marla Forsberg

8E797B8DAC924D9...
Marla Forsberg

DocuSigned by:

Magnus Gesien Saxonbrink

498ED3A82EC345F...
Magnus Saxonbrink Gesien

DocuSigned by:

Jeanette Head

39194D29A8C94FD...
Jeanette Head

DocuSigned by:

Matilda Wahren

6376DEF06585408...
Matilda Wahren

DocuSigned by:

Lukas Holmgren

AE4F8FAA627C47E...
Lukas Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...
Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Eva Kristina Joelsson Alm

20C481A3717342A...
Eva Joelsson-Alm

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Kallhällshus nr 1, org. nr 713200-0691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Kallhällshus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 13 november 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf
02F4219382A6402...
Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor

DocuSigned by:

Eva Kristina Joelsson Alm
20C481A371A342A...
Eva Joelsson Alm

Förtroendevald revisor