

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kallebäcks Torn  
Org nr: 769634-2489

2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två (2) justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kallebäcks Torn får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 095 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 561 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kallebäck 7:11 i Göteborg kommun. Fastigheternas adress är Gräddgatan 7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg.

Antalet bostäder	84 st
Total tomtarea	847 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	4 725 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	155 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	166 000 000 kr

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Därmed behöver inte bostadsrättsinnehavarna teckna detta med deras privata försäkringsbolag.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning
Stena Fastigheter	Garage
Stena Fastigheter Mjölktorget	Parkering
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs stad, Kretslopp och Vatten	Sopkärl + Vatten och spill
Amido	Passersystem
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Adax	Låssystem

**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 65 tkr och planerat underhåll för 18 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen tillämnar 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 har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	15 293
Installationer	2 926



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Shafagh Hossemi Hashemi	Ordförande	2025
Kristin Byberg	Sekreterare	2025
Pontus Alfredsson	Ledamot	2025
Daniel Sandberg Grönskog	Ledamot	2025

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Görander	Suppleant	2025
Frida Hagelin	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
AZETS Revision & Rådgivning AB Per Hammar	Auktoriserad revisor	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Sandberg Grönskog	
Frida Hagelin	
Kristin Byberg	
Magnus Görander	
Pontus Alfredsson	
Shafagh Hossemi Hashemi	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enligt underhållsplanen, vilken utföll utan anmärkning. I anslutning till detta genomfördes även en omfattande rengöring av ventilationssystemet, då det inkommit missnöje från flera medlemmar i föreningen. Åtgärden gjordes inte utifrån krav i OVK-protokollet eller underhållsplanen, utan i syfte att avlägsna eventuella rester av byggdamm samt för att generellt förbättra luftkvaliteten i fastigheten. För att fortsätta upprätthålla så god luftkvalité som möjligt har styrelsen beslutat att det regelbundet beställs in filter till både element och köksfläkten.

Utöver detta har mindre förbättringsåtgärder genomförts. Bland annat har nya cykelställ installerats i cykelrummet för att skapa bättre ordning samt för att erbjuda förbättrade låsmöjligheter. I samband med detta har vi även rensat ut gamla cyklar som inte längre används.

I garaget har en större städinsats genomförts av Stena fastigheter tillsammans med ommålning av vissa ytor, vilket bidrar till att förebygga mögelbildning. Ett mer omfattande ventilationssystem har även installerats.

Vi har sagt upp avtal med Vinga hiss då vi anser att utgifterna blivit mycket mer omfattande än vad vi räknat med och har signerat nytt avtal med Kone som träder i raft i början av december 2025.

Tillsammans med Riksbyggen försöker vi även utreda orsak till inläckage fasad. Pågående tråd med oberoende besiktningsman, Tornstaden, föreningen och Riksbyggen. Belfor har tittat på läckan i en omgång



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta årsavgiften med vara oförändrad.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 917 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 153	4 721	4 097	4 003	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 534	-1 152	-820	-922	-
Soliditet %*	78	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	86	85	87	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	951	871	749	737	-
Energikostnad kr/kvm*	137	128	115	77	-
Underhållsfond kr/kvm	327	221	129	28	-
Sparande kr/kvm*	123	207	270	248	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 941	12 958	13 083	13 250	13 394
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 941	12 958	13 083	13 250	13 394
Räntekänslighet %*	13,6	14,9	17,5	18,0	-

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

**Räntekänslighet:**

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

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket främst beror på ökade räntekostnader i samband med villkorsändring av lån. Trots detta har kassaflödet förbättrats under året, vilket stärker föreningens likviditet och bidrar positivt till den övergripande ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar aktivt med att optimera både intäkter och kostnader för att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Detta sker i linje med föreningens långsiktiga strategi och underhållsplan, med målet att säkerställa en hållbar ekonomisk utveckling över tid.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bunden		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 705 000	1 042 000	-5 188 377	-1 151 701
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 151 701	1 151 701
Reservering underhållsfond		521 000	-521 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 219	18 219	
Årets resultat				-1 533 674
Vid årets slut	225 705 000	1 544 781	-6 842 859	-1 533 674

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 340 078
Årets resultat	-1 533 674
Årets fondreservering enligt stadgarna	-521 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 219
<b>Summa</b>	<b>-8 376 532</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 8 376 532

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 152 970	4 720 971
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	60 609
<b>Summa</b>		<b>5 153 570</b>	<b>4 781 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 182 505	-1 265 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 695	-1 020 722
Personalkostnader	Not 6	-224 369	-225 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 094 766	-2 094 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 561 335</b>	<b>-4 606 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>592 235</b>	<b>175 107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 908	7 562
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 323	49 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 144 140	-1 383 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 125 909</b>	<b>-1 326 808</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 533 674</b>	<b>-1 151 701</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 533 674</b>	<b>-1 151 701</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	276 283 615	278 378 381
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>276 283 615</b>	<b>278 378 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>276 283 615</b>	<b>278 378 381</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 297	1 584
Övriga fordringar	Not 13	10	58 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	234 219	245 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 526</b>	<b>306 055</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 563 811	3 987 750
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 563 811</b>	<b>3 987 750</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 803 337</b>	<b>4 293 805</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>281 086 952</b>	<b>282 672 185</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	225 705 000	225 705 000	
Fond för yttre underhåll	1 544 781	1 042 000	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>227 249 781</strong>	<strong>226 747 000</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-6 842 858	-5 188 377	
Årets resultat	-1 533 674	-1 151 701	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-8 376 532</strong>	<strong>-6 340 078</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>218 873 248</strong>	<strong>220 406 922</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 024 047	19 760 132
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>21 024 047</strong>	<strong>19 760 132</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 124 179	41 464 624
Leverantörsskulder	Not 17	281 867	191 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	783 610	848 818
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>41 189 657</strong>	<strong>42 505 131</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>281 086 952</strong>	<strong>282 672 185</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	592 235	175 107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 094 766	2 094 766
Utdelningar	4 908	7 562
	<b>2 691 909</b>	<b>2 277 435</b>
Erhållen ränta	22 706	39 678
Erlagd ränta	-2 216 184	-1 180 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>498 430</b>	<b>1 136 577</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	57 146	-163 184
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	97 015	130 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>652 591</b>	<b>1 103 462</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-76 530	-592 827
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 530</b>	<b>-592 827</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	576 061	510 635
Likvida medel vid årets början	3 987 750	3 475 803
Likvida medel vid årets slut	4 563 811	3 986 437
Kassa och Bank BR	4 563 811	3 987 750



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Procent %
Tak	Linjär	2,5
Stomme	Linjär	1
Fönster	Linjär	2
Dörrar	Linjär	3
Fasad	Linjär	2
Elinstallationer	Linjär	2,5
Hiss	Linjär	4
Inre ytskikt	Linjär	1
Ventilation	Linjär	4
Värmesystem	Linjär	2
Specialanpassningar	Linjär	2-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 331 037	3 952 872
Hyror, lokaler	75 000	75 000
Hyror, garage	512 700	514 530
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 532	-19 151
Kabel-tv-avgifter	161 280	161 280
Övriga ersättningar	80 484	36 847
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 152 970</b>	<b>4 720 971</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	56 109
Övriga rörelseintäkter	600	4 500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>600</b>	<b>60 609</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-18 219	-33 571
Reparationer	-65 438	-165 334
Försäkringspremier	-80 928	-75 629
Kabel- och digital-TV	-169 451	-165 453
Serviceavtal	-12 614	-27 734
Obligatoriska besiktningar	-60 801	-8 117
Drift och förbrukning, övrigt	0	-158
Förbrukningsinventarier	0	-1 384
Fordons- och maskinkostnader	29	0
Vatten	-220 327	-159 522
Fastighetsel	-233 729	-98 267
Uppvärmning	-194 543	-345 059
Sophantering och återvinning	-109 728	-124 547
Förvaltningsarvode drift	-16 756	-60 348
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 182 505</b>	<b>-1 265 124</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-415 016	-396 869
Lokalkostnader	-538 643	-523 517
IT-kostnader	-11 125	-3 261
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-45 000
Övriga försäljningskostnader	-10 474	-6 186
Övriga förvaltningskostnader	-9 125	-9 667
Kreditupplysningar	0	-601
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 849	-23 441
Representation	-1 375	0
Kontorsmateriel	-3 937	-2 860
Telefon och porto	-125	0
Bankkostnader	-4 350	-5 092
Övriga externa kostnader	-800	-4 229
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 059 695</b>	<b>-1 020 722</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-173 650	-170 362
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-1 500
Sociala kostnader	-50 219	-53 999
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-224 369</b>	<b>-225 861</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 094 766	-2 094 766
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 094 766</b>	<b>-2 094 766</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 908	7 562
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 908</b>	<b>7 562</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 489	48 119
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	56	84
Övriga ränteintäkter	779	867
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>13 323</b>	<b>49 071</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 144 140	-1 381 893
Övriga räntekostnader	0	-1 548
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 144 140</b>	<b>-1 383 441</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	148 404 434	148 404 434
Mark	141 473 571	141 473 571
	<b>289 878 005</b>	<b>289 878 005</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>289 878 005</b>	<b>289 878 005</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-11 499 625	-9 404 858
	<b>-11 499 625</b>	<b>-9 404 858</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 094 766	-2 094 766
	<b>-2 094 766</b>	<b>-2 094 766</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 594 391</b>	<b>-11 499 624</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	134 810 044	136 904 810
Mark	141 473 571	141 473 571

**Taxeringsvärden**

Bostäder	155 000 000	166 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>155 000 000</b>	<b>166 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>126 000 000</i>	<i>125 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>41 000 000</i>



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 191	478
Kundfordringar	1 106	1 106
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 297</b>	<b>1 584</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	10	58 962
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10</b>	<b>58 962</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter	45 396	44 057
Upplupna ränteintäkter	10	9 392
Förutbetalda försäkringspremier	41 954	38 974
Förutbetalt förvaltningsarvode	95 435	102 175
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 849	8 229
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	42 106
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	575	575
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 219</b>	<b>245 509</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 427	1 740 578
Transaktionskonto	4 559 384	2 247 172
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 563 811</b>	<b>3 987 750</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	61 148 226	61 224 756
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 124 179	-41 464 624
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 024 047</b>	<b>19 760 132</b>



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån / Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	3,81%	2025-05-21	21 062 312,00	-21 062 312,00	0,00	0,00
NORDEA	2,66%	2025-05-21	20 402 312,00	-20 402 312,00	0,00	0,00
NORDEA	3,81%	2026-02-18	19 760 132,00	0,00	0,00	19 760 132,00
NORDEA	2,66%	2026-02-23	0,00	20 402 312,00	38 265,00	20 364 047,00
NORDEA	2,81%	2027-02-17	0,00	21 062 312,00	38 265,00	21 024 047,00
<b>Summa</b>			<b>61 224 756,00</b>	<b>0,00</b>	<b>76 530,00</b>	<b>61 148 226,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 19 760 132 och 20 364 047 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.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	262 236	151 271
Ej reskontraförda leverantörsskulder	19 631	40 418
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>281 867</b>	<b>191 689</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 967	27 466
Upplupna räntekostnader	210 985	283 029
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 947	0
Upplupna elkostnader	6 942	6 990
Upplupna vattenavgifter	17 851	15 096
Upplupna värmekostnader	14 822	14 021
Upplupna kostnader för renhållning	11 719	9 315
Upplupna styrelsearvoden	85 912	85 912
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-44 057
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	77 132
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 466	373 914
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>783 610</b>	<b>848 818</b>

#### Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	64 086 936	64 086 936

#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-05

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Årsredovisningen undertecknas

---

Shafagh Hosseni Hashemi,

---

Kristin Byberg,

---

Pontus Alfredsson,

---

Daniel Sandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

AZETS Revision & Rådgivning AB

---

Per Hammar  
Auktoriserad Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn, org. nr 769634-2489

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och 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 fortlopande 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 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.

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 6 november 2025

KPMG AB

Per Hammar  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-06-30	2024-06-30
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	1 182 505	1 265 124
Övriga externa kostnader	1 059 695	1 020 722
Personalkostnader	224 369	225 861
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 094 766	2 094 766
Finansiella poster	2 125 909	1 326 808
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 687 243</b>	<b>5 933 281</b>

**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel grund	4 531	3 219
Fastighetsskötsel extra	2 981	3 464
Serviceavtal	12 614	27 734
Städ grund	9 244	53 666
Obligatoriska besiktningkostnader	1 439	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	36 400	0
Hissbesiktning	22 962	8 117
Rep bostäder utg för köpta tj	17 596	11 247
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4 328	12 439
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 938	11 789
Rep installationer utg för köpta tj	0	6 950
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	46 303
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 873	3 150
Rep install utg för köpta tj Hissar	8 941	23 418
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 739	6 751
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3 276
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3 109	0
Försäringsskador	6 914	40 012
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 293	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2 926	33 571
Fastighetsel	233 729	98 267
Uppvärmning	194 543	345 059
Vatten	220 327	159 522
Avfallshantering	109 728	124 547
Fastighetsförsäkring	80 928	75 629
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	169 451	165 453
Övriga fastighetskostnader	0	158
Förbrukningsinventarier	0	1 384
Personbilskostnader	-29	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 182 505</b>	<b>1 265 124</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-06-30	2024-06-30
BOA	4 725 kr/kvm	84 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	23	1 483
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	36	1 970
Extra sophämtning	0	0
Extrabiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	49	1 170
Fastighetsförsäkring	17	900
Fastighetsskötsel extra	1	41
Fastighetsskötsel grund	1	38
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	16
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringskostnader	1	476
Hissbesiktning	5	97
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	8	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Personbilskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	134
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	140
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	148
Rep huskropp utg för köpta tj	0	39
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	2	279
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	80
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	551
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	38
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	83
Serviceavtal	3	330
Snö- och halkbekämpning	0	0
Städ extra	0	0
Städ grund	2	639
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	1	400
Uppvärmning	41	4 108
Vatten	47	1 899
Övriga fastighetskostnader	0	2
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>250,27</b>	<b>15 061,00</b>

---

# BRF Kallebäcks Torn

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Kallebäcks Torn i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

