

# Årsredovisning

2022-09-01 – 2023-08-31

RB BRF Kallhällshus nr 1  
Org nr: 713200-0691



---

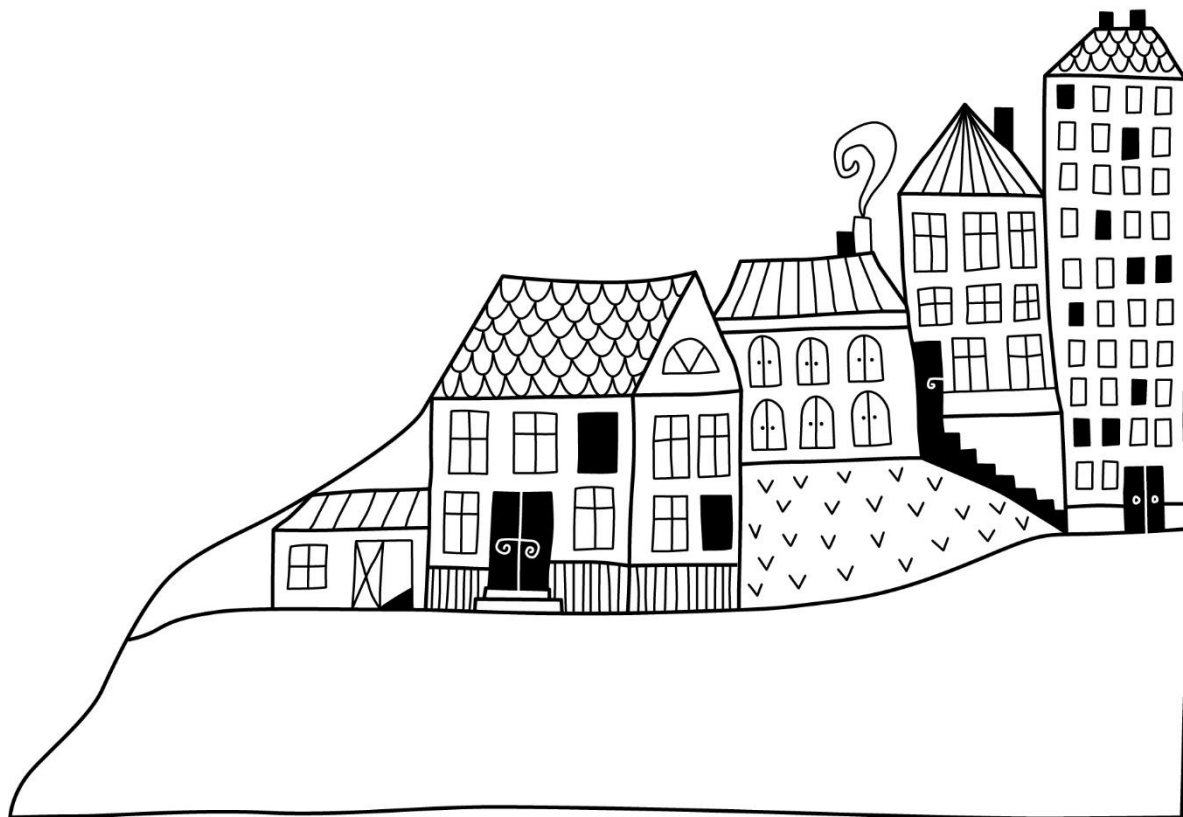
# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 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 <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 21 375 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea               | 979 m <sup>2</sup>    |
| 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                    |
| Fastighetsservice        | 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

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 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 |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Johan Adell                | Suppleant            | 2023                                 |
| Suzanne Du Rietz           | Suppleant            | 2023                                 |
| Emelie Karlsson            | Suppleant Riksbyggen | 2023                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

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

| <b>Revisorssuppleant</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Annika Djupsund          | 2023                                 |

| <b>Valberedning</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 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.

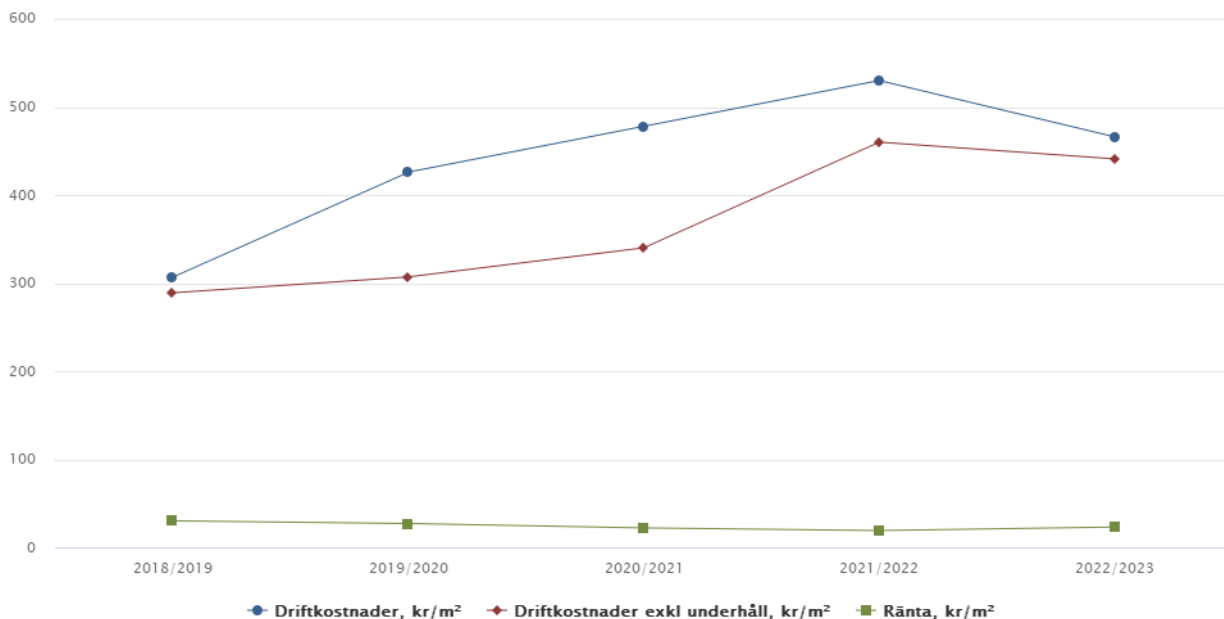
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 748 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Föreningen har utfört följande under verksamhetsåret:</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Information</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Skickat ut 4st Info-blad (sept, dec, mars och augusti)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Övrigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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           |
| <b>Summa</b>                            | <b>11 680 728</b> |

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<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>2022-08-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 17 351 784               | 16 710 798               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 422 294                  | 131 452                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>17 774 078</b>        | <b>16 842 250</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-15 490 518</b>       | <b>-16 268 711</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>2 283 560</b>         | <b>573 539</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-418 441</b>          | <b>-368 155</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 865 120</b>         | <b>205 385</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 865 120</b>         | <b>205 385</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-08-31        | 2022-08-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>50 456 451</b> | <b>44 491 418</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 519 000           | 519 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>519 000</b>    | <b>519 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>50 975 451</b> | <b>45 010 418</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | Not 13 | 192 616           | 190 070           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 750 065           | 701 831           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>942 681</b>    | <b>891 901</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 15 | 5 825 821         | 10 330 083        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 825 821</b>  | <b>10 330 083</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 768 502</b>  | <b>11 221 984</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>57 743 952</b> | <b>56 232 401</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Balansräkning

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

# Kassaflödesanalys

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

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# 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 ytsikt            | 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<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>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                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>17 351 784</b>        | <b>16 710 798</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2022-09-01<br>2023-08-31 | 2021-09-01<br>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               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-10 421 637</b>       | <b>-11 849 185</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2022-09-01<br/>2023-08-31</b> | <b>2021-09-01<br/>2022-08-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 466 810</b>                | <b>-2 337 058</b>                |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2022-09-01<br/>2023-08-31</b> | <b>2021-09-01<br/>2022-08-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                          |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-432 409</b>                  | <b>-387 411</b>                  |

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

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

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

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

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>322 296 000</b> | <b>322 296 000</b> |
| <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**

|                                                          | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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         |                   |
| <b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b> | <b>2 117 500</b>  | <b>1 745 674</b>  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

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

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                    | 192 616           | 190 070           |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>192 616</b>    | <b>190 070</b>    |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | <b>2023-08-31</b> | <b>2022-08-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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            |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>750 065</b>    | <b>701 831</b>    |

**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         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>5 825 821</b> | <b>10 330 083</b> |

**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          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>21 366 892</b> | <b>29 229 544</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>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         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>37 336 784,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>800 000,00</b>  | <b>36 536 784,00</b> |

Föreningen redovisar skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets 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         |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>961 337</b> | <b>753 177</b> |

**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         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>68 519</b> | <b>68 609</b> |

**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        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2 009 527</b> | <b>1 795 385</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning            | 50 581 700 | 50 581 700 |

| <b>Not Eventualförpliktelser</b>                             |
|--------------------------------------------------------------|
| 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:

Maria Forsberg

8E797B8DAC924D9...  
Maria Forsberg

DocuSigned by:

Magnus Gesien Saxenbrink

498ED3A82EC345F...  
Magnus Saxenbrink Gesien

DocuSigned by:

Jeanette Head

39194D20A8C04FD...  
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

02F4219382AB402...  
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 revisionssed 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och som 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 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*  
20C481A3717342A...  
Eva Joelsson Alm

Förtroendevald revisor