

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Kalkällan**

Org. nr: 757200-9186

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2008.07.01-2009.06.30**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

## HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Göteborg

### Mål och Visioner

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa ett kvalitativt och ekonomiskt bra boende våra medlemmar. Vi arbetar för ett tryggt och bra boende för såväl denna som för kommande generationer. Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen allteftersom vårt renoveringsprojekt fortgår för att säkerställa en så god långsiktig ekonomisk utveckling för verksamheten och för medlemmarnas boende som möjligt.

### Det goda boendet

Det omfattande ombyggnadsprojekt som inleddes i början av 2007 innefattande stambyten, ventilationsuppgradering, badrumsrenovering, fönsterbyten, balkong- och fasadrenovering samt vissa övriga närliggande arbeten börjar nå en punkt där vi kan skönja slutet - eller om man så vill - början på ett boende i ett mer eller mindre helrenoverat område. De standardhöjningar ombyggnadsprojektet medför börjar märkas i takt med att projektet fortskrider och delmoment efter delmoment färdigställs. Livet börjar återgå till det normala för de flesta då vårt projekt nu till stora delar är inne i slutfasen.

Fritidslokalen är öppen dagtid under hela byggtiden. Där vi har olika möbelgrupper att koppla av i, framför en TV eller med en god bok. Det finns även möjlighet att ta en kopp kaffe. För de som gillar att befinna sig utomhus har vi bänkar utplacerade i området där man kan följa hur entreprenadarbetena går. Vi har vår lekpark där barnen kan leka och de vuxna kan slappna av vid boulebanan eller vid sittplatserna. För den händige har vi snickarboden som går att boka via fastighetsskötaren om man har ett bord att måla om eller behöver slipa om en stol.

### Viktiga händelser under året

Stam och badrumsrenoveringar, fönsterbyte, ventilation samt uppgradering av elen på husen på Ostgatan och Gräddgatan är avklarade. Sockelarbeten och markåterställning återstår.

På Gräddgatan 2-10 är fasadarbetena något försenade men beräknas bli klara under hösten 2009.

Arbetena med fönsterbyten på Kallebäcksvägen 11A, 11B, 13A och 13B har slutförts och renoveringen av stammar, badrum, ventilation och el På Kallebäcksvägen 11A och B slutförs hösten 2009. Efter semestern 2009 har dessa arbeten startat på Kallebäcksvägen 13A & B och dessa beräknas vara klara före julen 2009. Därefter återstår återställningsarbeten under första månaderna 2010.

✂

### Föreningens fastigheter

| Fastighetsbeteckning | Adress                                      | Block |
|----------------------|---|-------|
| Kallebäck 9:1        | Kallebäcksvägen 11A och 11B                 | 2     |
| Kallebäck 9:2        | Garage, Fastighetsskötareexpedition, förråd |       |
| Kallebäck 9:3        | Kallebäcksvägen 13A och 13B                 | 1     |
| Kallebäck 7:1        | Ostgatan 2 – 8                              | 3     |
| Kallebäck 7:2        | Ostgatan 10- 16                             | 4     |
| Kallebäck 7:3        | Ostgatan 18 – 22                            | 5     |
| Kallebäck 7:6        | Gräddgatan 2 – 10                           | 6     |

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 439 bostadsrättslägenheter samt sex lägenheter som nyttjas som evakueringslägenheter under ombyggnadsprojektet. Föreningen ägde vid verksamhetsårets slut 7 lokaler som uthyres.

Föreningen har ca 31 830 kvm lägenhetsyta och ca 620 kvm lokalyta.

### UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

På grund av pågående renoveringsarbeten har inget eller i allt fall mycket ringa periodiskt/planerat underhåll gjorts utöver vad som innefattas i renoveringsprojektet. Endast nödvändiga reparationer har utförts.

### FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Det pågående ombyggnadsprojektet medför mycket stora kostnader vilket gör att en god strategi för placering av nödvändiga lån blir viktig under de närmaste åren.

Preliminära avgiftshöjningar enligt lagd femårsprognos är:

|           |     |                   |
|-----------|-----|-------------------|
| 2009/2010 | 6 % | (fr o m 09-07-01) |
| 2010/2011 | 5 % |                   |
| 2011/2012 | 0 % |                   |
| 2012/2013 | 0 % |                   |
| 2013/2014 | 0 % |                   |

Efterfrågan på bostadsrätter i föreningen är fortsatt mycket stor. Ingen avmattning har kunnat konstateras, tvärtom har de senaste försäljningarna visat på fortsatt ökade priser.

✕

## **FÖRENINGSFRÅGOR**

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/11 2008. I stämman deltog 100 medlemmar.

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 549 medlemmar.  
Under året har 47 lägenheter överlåtits.

### **Styrelse samt suppleanter**

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Johannes Nordh       | ledamot, ordförande      |
| Erik Andreassen      | ledamot, vice ordförande |
| Christina Olofsson   | ledamot, sekreterare     |
| Ann Jalve            | ledamot                  |
| Marie Carlson        | ledamot                  |
| Meeg Dolk            | ledamot                  |
| Kjell Ring           | ledamot utsedd av HSB    |
| Mikael Alvelind      | suppleant                |
| Christoffer Berglund | suppleant                |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Erik Andreassen, Marie Carlson, Christina Olofsson, Mikael Alvelind och Christoffer Berglund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.  
Firmatecknare har varit Johannes Nordh, Erik Andreassen, Christina Olofsson och Meeg Dolk, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Hans Enghult med Marie Hansson som suppleant, (avgått under året), valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSBs fullmäktige**

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Christina Olofsson och Ann Jalve valda av stämman.

### **Valberedning**

Valberedning har varit David Hashemi, Anna-Lena Undén och Elsa Nordh valda av stämman.

**EKONOMI**

| <b>Resultat och ställning, tkr</b>      | <b>2008/09</b> | <b>2007/08</b> | <b>2006/07</b> | <b>2005/06</b> | <b>2004/05</b> |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                         | 23 989         | 21 064         | 18 270         | 16 973         | 15 271         |
| Resultat efter finansiella poster       | 6 672          | 7 005          | 4 735          | -1 721         | 3 167          |
| Balansomslutning                        | 220 495        | 136 321        | 54 748         | 31 234         | 34 290         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm | 729            | 657            | 573            | 510            | 485            |
| Fond för yttre underhåll                | 10 899         | 2 254          | 1 794          | 6 503          | 5 140          |

**Avgifter och hyror;**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m.

2008-07-01 med 11 % och uppgick därefter i genomsnitt till 729 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med

6 % den 2009-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 773 kr/m<sup>2</sup>.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

**Förslag till disposition av årets resultat**

Förslag till avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat Resultat | 2 408 147        |
| Årets resultat      | <u>6 671 944</u> |
|                     | 9 080 091        |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Disposition ur underhållsfond        | -388 136         |
| Avsättning till underhållsfond       | 1 911 000        |
| Extra avsättning till underhållsfond | 4 000 000        |
| Balanserat resultat                  | <u>3 557 227</u> |
|                                      | 9 080 091        |

7

**HSB brf Kalkällan i Göteborg**

| <b>Resultaträkning</b>                               |       | <b>2008-07-01<br/>2009-06-30</b> | <b>2007-07-01<br/>2008-06-30</b> |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                               | Not 1 | <b>23 989 417</b>                | <b>21 064 155</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                           |       |                                  |                                  |
| Drift  | Not 2 | -9 474 297                       | -10 549 793                      |
| Planerat underhåll                                   |       | -388 136                         | -265 656                         |
| Fastighetsskatt/avgift                               | Not 3 | -987 620                         | -695 521                         |
| Avskrivningar  | Not 4 | -809 644                         | -812 941                         |
| Summa fastighetskostnader                            |       | <u>-11 659 697</u>               | <u>-12 323 911</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>12 329 720</b>                | <b>8 740 244</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                                  |                                  |
| Räntetäckter och liknande resultatposter             | Not 5 | 131 485                          | 73 173                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | Not 6 | -5 789 262                       | -1 808 453                       |
| Summa finansiella poster                             |       | <u>-5 657 777</u>                | <u>-1 735 280</u>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |       | <b>6 671 944</b>                 | <b>7 004 964</b>                 |
| Inkomstskatt   |       | 0                                | -4 859                           |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>6 671 944</b>                 | <b>7 000 105</b>                 |
| <b>Förslag till resultatdisposition</b>              |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond (enligt underhållsplanen)  |       | -1 911 000                       | -1 911 000                       |
| Disposition underhållsfond                           |       | <u>388 136</u>                   | <u>265 656</u>                   |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond |       | <u>-1 522 864</u>                | <u>-1 645 344</u>                |
| <b>Faktiskt resultat</b>                             |       | <b>5 149 080</b>                 | <b>5 354 761</b>                 |
| Extra avsättning till underhållsfond                 |       | -4 000 000                       | -7 000 000                       |
| <b>Förändring av balanserat resultat</b>             |       | <b>1 149 080</b>                 | <b>-1 645 239</b>                |

y

**HSB brf Kalkällan i Göteborg****Balansräkning****2009-06-30****2008-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

|                                      |       |                    |                    |
|--------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och ombyggnader            | Not 7 | 13 129 188         | 13 931 730         |
| Inventarier                          | Not 8 | 12 077             | 19 179             |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 9 | 201 901 547        | 119 788 826        |
|                                      |       | <u>215 042 812</u> | <u>133 739 735</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                  |        |            |            |
|----------------------------------|--------|------------|------------|
| Långfristigt värdepappersinnehav | Not 10 | 700        | 700        |
|                                  |        | <u>700</u> | <u>700</u> |

Summa anläggningstillgångar 215 043 512 133 740 435

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 50 835           | 2 721            |
| Avräkningskonto HSB Göteborg                 |        | 4 446 536        | 2 039 263        |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 1 040            | 31 308           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 953 143          | 507 121          |
|  |        | <u>5 451 554</u> | <u>2 580 414</u> |

Summa omsättningstillgångar 5 451 554 2 580 414

**Summa tillgångar****220 495 066 136 320 849**

4

**HSB brf Kalkällan i Göteborg****Balansräkning** **2009-06-30**    **2008-06-30****Eget kapital och skulder**

|  |        | 2009-06-30         | 2008-06-30         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
|  |        | Not 13             |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Insatser                                     |        | 1 489 219          | 1 489 219          |
| Upplåtelseavgifter                           |        | 849 171            | 849 171            |
| Underhållsfond                               |        | <u>10 899 400</u>  | <u>2 254 056</u>   |
|  |        | 13 237 790         | 4 592 446          |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 2 408 147          | 4 053 387          |
| Årets resultat                               |        | <u>6 671 944</u>   | <u>7 000 105</u>   |
|  |        | 9 080 091          | 11 053 491         |
| Summa eget kapital                           |        | 22 317 881         | 15 645 937         |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14 | <u>182 081 017</u> | <u>103 961 406</u> |
|  |        | 182 081 017        | 103 961 406        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15 | 209 548            | 211 009            |
| Leverantörsskulder                           |        | 9 777 255          | 9 682 585          |
| Skatteskulder                                |        | 388 581            | 280 005            |
| Fond för inre underhåll                      |        | 2 833 254          | 4 073 709          |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 42 390             | 39 043             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | <u>2 845 141</u>   | <u>2 427 154</u>   |
|  |        | 16 096 169         | 16 713 505         |
| Summa skulder                                |        | 198 177 186        | 120 674 912        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>220 495 066</b> | <b>136 320 849</b> |

**Poster inom linjen**

|                            |  |             |             |
|----------------------------|--|-------------|-------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>  |  |             |             |
| Panter för fastighetslån   |  | 196 911 200 | 128 278 000 |
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |  | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |



**HSB brf Kalkällan i Göteborg****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 2,0 % av anskaffningsvärdet.

**Ombyggnader**

Garagen skrivs av enligt en 20-årig linjär plan och ombyggnaden av två lokaler till bostadsrättslägenheter skrivs av linjärt på 10 år. Resterande ombyggnader skrivs av enligt linjär plan som sträcker sig över 50 år. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 67 408 kr ( 0 kr).

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

|   | <b>2008-07-01</b> | <b>2007-07-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2009-06-30</b> | <b>2008-06-30</b> |
| <b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> |                   |                   |
| <b>Förtroendevalda</b>  |                   |                   |
| Styrelsearvode  | 12 000            | 59 400            |
| Sammanträdesersättning  | 58 000            | 53 000            |
| Löner och andra ersättningar                                    | 45 800            | 0                 |
| Revisorsarvode  | 8 000             | 8 000             |
| Sociala kostnader   | 33 911            | 34 699            |
|   | <u>157 711</u>    | <u>155 099</u>    |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Y



## HSB brf Kalkällan i Göteborg

| Noter   |   | 2008-07-01<br>2009-06-30 | 2007-07-01<br>2008-06-30 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
|   | Årsavgifter   | 22 785 164               | 19 863 435               |
|   | Hyror   | 1 182 221                | 1 190 526                |
|   | Övriga intäkter                                     | 22 032                   | 10 194                   |
|   |   | <b>23 989 417</b>        | <b>21 064 155</b>        |
| <b>Not 2</b>  | <b>Drift</b>  |                          |                          |
|   | Personalkostnader                                   | 171 030                  | 172 288                  |
|   | Fastighetsskötsel och lokalvård                     | 1 697 142                | 1 751 351                |
|   | Reparationer  | 790 391                  | 1 188 880                |
|   | El  | 681 064                  | 602 984                  |
|   | Uppvärmning   | 2 879 579                | 3 040 943                |
|   | Vatten  | 531 407                  | 602 072                  |
|   | Sophämtning   | 564 992                  | 514 714                  |
|   | Övriga avgifter                                     | 647 129                  | 631 974                  |
|   | Förvaltningsarvoden                                 | 391 046                  | 924 661                  |
|   | Tomträttsavgäld                                     | 874 060                  | 874 060                  |
|   | Övriga driftskostnader                              | 246 457                  | 245 866                  |
|   |   | <b>9 474 297</b>         | <b>10 549 793</b>        |
| <b>Not 3</b>  | <b>Fastighetsskatt/avgift</b>                       |                          |                          |
|   | Fastighetsskatt/avgift                              | <b>987 620</b>           | <b>695 521</b>           |
| <p>* Ändring i skattelagstiftningen medför att redovisad skatt per 2009-06-30 avser 18 månader, kommande räkenskapsår redovisas återigen 12 månaders skatt.</p> |   |                          |                          |
| <b>Not 4</b>  | <b>Avskrivningar</b>                                |                          |                          |
|   | Byggnader och ombyggnader                           | 802 542                  | 802 542                  |
|   | Inventarier   | 7 102                    | 10 399                   |
|   |   | <b>809 644</b>           | <b>812 941</b>           |
| <b>Not 5</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|   | Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 11 722                   | 32 891                   |
|   | Ränteintäkter skattekonto                           | 93                       | 6 116                    |
|   | Övriga ränteintäkter                                | 79 428                   | 34 166                   |
|   | Räntesäkringsavtal                                  | 40 242                   | 0                        |
|   |   | <b>131 485</b>           | <b>73 173</b>            |
| <b>Not 6</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|   | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 5 699 588                | 1 704 400                |
|   | Erhållna räntebidrag                                | -115 114                 | 0                        |
|   | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 5 883                    | 38 686                   |
|   | Övriga finansiella kostnader                        | 105                      | 15 667                   |
|   | Räntesäkringsavtal                                  | 198 800                  | 49 700                   |
|   |   | <b>5 789 262</b>         | <b>1 808 453</b>         |



## HSB brf Kalkällan i Göteborg

| Noter  | 2009-06-30         | 2008-06-30         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Not 7 Byggnader och ombyggnader</b>                   |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 39 206 268         | 39 206 268         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 39 206 268         | 39 206 268         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                      | -25 274 538        | -24 471 996        |
| Årets avskrivningar                                      | -802 542           | -802 542           |
| Utgående avskrivningar                                   | -26 077 080        | -25 274 538        |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>13 129 188</b>  | <b>13 931 730</b>  |
| Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1,7:2,7:3,7:6,9:1 och 9:3 |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                       | 185 000 000        | 185 000 000        |
| Byggnad - lokaler  | 7 965 000          | 7 965 000          |
|  | <u>192 965 000</u> | <u>192 965 000</u> |
| Mark - bostäder  | 99 800 000         | 99 800 000         |
| Mark - lokaler   | 2 255 000          | 2 255 000          |
|  | <u>102 055 000</u> | <u>102 055 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt                                    | 295 020 000        | 295 020 000        |
| <b>Not 8 Inventarier</b>                                 |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 163 557            | 163 557            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                 | 163 557            | 163 557            |
| Ingående avskrivningar                                   | -144 378           | -133 979           |
| Årets avskrivningar                                      | -7 102             | -10 399            |
| Utgående avskrivningar                                   | -151 480           | -144 378           |
| <b>Bokfört värde</b>                                     | <b>12 077</b>      | <b>19 179</b>      |
| <b>Not 9 Pågående nyanläggningar och forskott</b>        |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                               | 119 788 826        | 32 421 841         |
| Årets investeringar                                      | 82 112 721         | 87 366 985         |
| Utgående anskaffningsvärde                               | <u>201 901 547</u> | <u>119 788 826</u> |
| <b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>            |                    |                    |
| 1 andel i HSB Göteborg ek. förening                      | 500                | 500                |
| 1 andel i Fonus  | 200                | 200                |
|  | <u>700</u>         | <u>700</u>         |



## HSB brf Kalkällan i Göteborg

Noter 2009-06-30 2008-06-30

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

|             |  |              |               |
|-------------|--|--------------|---------------|
| Skattekonto |  | 40           | 30 308        |
| Handkassa   |  | 1 000        | 1 000         |
|             |  | <b>1 040</b> | <b>31 308</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        |  |                |                |
|------------------------|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader |  | 911 753        | 498 267        |
| Upplupna intäkter      |  | 41 390         | 8 854          |
|                        |  | <b>953 143</b> | <b>507 121</b> |

**Not 13 Förändring av eget kapital**

|                              | Insatser         | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång      | 1 493 399        | 849 171           | 2 254 056         | 4 053 387              | 7 000 105        |
| Avgår egen bostadsrätt       | -4 180           |                   |                   |                        |                  |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut  |                  |                   | 8 645 344         | -1 645 239             | -7 000 105       |
| Årets resultat               |                  |                   |                   |                        | 6 671 944        |
| <b>Belopp vid årets slut</b> | <b>1 489 219</b> | <b>849 171</b>    | <b>10 899 400</b> | <b>2 408 147</b>       | <b>6 671 944</b> |

**Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut         | Ränta | Konv.datum | Belopp      | Nästa års<br>amortering |
|----------------------|-------|------------|-------------|-------------------------|
| Nordea               | 4,38% | 2014-04-16 | 14 708 880  | 209 548                 |
| Swedbank             | 1,90% | rörligt    | 100 000 000 | 0                       |
| Swedbank Hypotek     | 4,74% | 2013-01-24 | 20 000 000  | 0                       |
| Swedbank Hypotek     | 4,79% | 2012-03-31 | 20 000 000  | 0                       |
| Swedbank Hypotek     | 4,94% | 2016-12-01 | 20 000 000  | 0                       |
| Kontokredit Swedbank | 0,75% | rörligt    | 7 581 685   | 0                       |
|                      |       |            | 182 290 565 | 209 548                 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**182 081 017**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

181 242 825

Föreningen har en outnyttjad kontokredit som uppgår till 12 418 315 kronor per 2009-06-30.

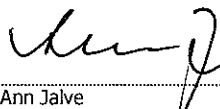
En räntetaksförsäkring för lån med rörlig ränta har handlats upp. Denna uppgår på balansdagen till 60 Mkr och löper fram till 2013-03-30. Premien betalas per kvartal och redovisas under finansiella poster.



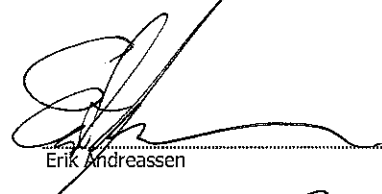
## HSB brf Kalkällan i Göteborg

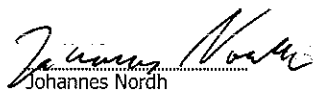
| Noter   | 2009-06-30       | 2008-06-30       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                  |                  |                  |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 209 548          | 211 009          |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                               |                  |                  |
| Källskatt   | 23 110           | 19 960           |
| Arbetsgivaravgifter   | 19 280           | 19 083           |
|   | <b>42 390</b>    | <b>39 043</b>    |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>              |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader   | 507 085          | 288 600          |
| Övriga upplupna kostnader   | 271 547          | 266 832          |
| Förutbetalda hyror och avgifter   | 2 066 509        | 1 871 722        |
|   | <b>2 845 141</b> | <b>2 427 154</b> |

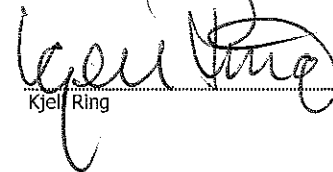
Göteborg 19 / 10 2009

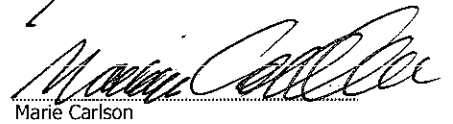
  
Ann Jalve

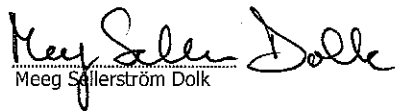
  
Christina Olofsson

  
Erik Andreassen


  
Johannes Nordh

  
Kjell Ring

  
Marie Carlson

  
Meeg Sallerström Dolk

Vår revisionsberättelse har <sup>09.10.22</sup> avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Hans Enghult  
Av föreningen vald revisor

  
Inger Albrektson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i HSB brf Kalkällan i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9186

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30

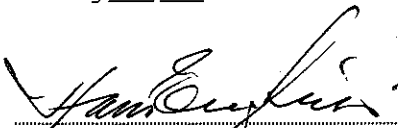
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

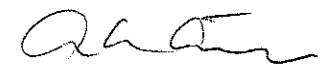
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 22/10 2009

  
Hans Enghult  
Av föreningen vald revisor

  
Ingvar Albrektson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende: KÄLLARE o TORKRUM

Jag föreslår  
att:

Torkrummen och Källargångarna  
behöver uppfräschning. Även boknings-  
tavlorna till tvättstugan behöver  
bytas ut, då läsen ej är läsbara.  
Tydliga regler ska sättas upp vad  
gäller tider och ordning i tvättstugan.  
T.ex att bokad tid som ej tagits i  
anspråk 1 timma efter bokad tid kan  
användas av annan person.

Lägenhetsinnehavare: EKLÖF

Lgh. nr 277

Adress OSTGATAN 16

# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende:

Jag föreslår  
att:

Den storblådiga växt som seridit sej som ogräs på garageväggen mitt emot Ostgatan 2-4-6 hoppas jag kan elimineras när växtligheten tas om hand på området. Den kväver totalt den fina murgröna som klättrar så fint på garageväggen. Det kommer fjordskott överallt och den ger sej också upp bland bladverket i träden som växer ovanpå garagetaket. En riktig ogräsväxt. Hoppas Ni är rädda om vår fina murgröna och befriar den från detta gissel som växt här i flera år och bara breder ut sej.

Lägenhetsinnehavare:

G. Lagerlöf

Lgh. nr

159

Adress

Ostgatan 2



# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende: VÄNLIGEN SE BIFOGAD BILAGA.

Jag föreslår  
att:

Lägenhetsinnehavare: ANDREA SALVADOR

Lgh. nr 121

Adress KALLEBÄCKSVÄGEN 13A

## **Renovering Kallebäcksvägen 13A & 13B**

Eftersom ni håller på att renovera hela fastigheten i Kallebäcksvägen 13, skulle jag vilja framföra ett par synpunkter:

1) Det skulle vara bra om ni också kunde måla om alla hiss dörrar (in och ut sidan). På Kallebäcksvägen 13A har någon i vån 11 spillt gult lim i hiss dörr och limmet har smetat ut sig på dörrarna på vån 11, 10, 9 och 8. Naturligtvis ser det jätte ofräscht ut. Det ger dessutom ett jättedåligt intryck i hela fastigheten.

Dessutom är alla dörrar mycket slitna samt fulla med repor som delvis kommit till under renoveringen. Det skulle därför vara bra om de därför kunde målas om. Det kan hända att ni redan planerat in detta, annars skulle jag vara tacksam om ni kunde ha detta i åtanke.

2) Många personer har varit tvungna att flytta på grund av renoveringen som pågår, samt på grund av sjukdom, ålder, allergier, etc. En del av oss har därför fått betala dubbel hyra och tycker vi kunde få en kompensation för dessa besvär. Att behöva betala dubbelt för att få renoveringen blir väldigt dyrt. Vi har dessutom redan fått höjt avgift (11%) på grund av den planerade renoveringen. Tycker att en kompensation för 10 veckor, dvs 2 månadsavgift vore rimligt. Om ni kan ha detta i beaktande när ni ser över avgifterna vore vi nog många som skulle uppskatta denna gest. Hoppas på er förståelse, tack!

# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende: Fönsterläsning på "svelen"

1. Jag föreslår att:  Dessa öppnas. Vi som bor i lägenhet som inte är genomgående drabbas hårt om vi ej kan öppna och ventilera våra lägenheter vid värme (spec. sommartid).  
Hörsam märkning gäller. Det svar jag fått: Om människor vill ta livet av sig finns det ju många andra möjligheter för dem!

2. Ved förra för. stämman blev jag lovad bättre belysning på parkplatsen vid Klubb. Hoppas att den kommer att sättas upp snart. Tack.

Lägenhetsinnehavare: Gunn EK

Lgh. nr 23

Adress Kallebäcksvägen 11A

# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende: x Åtgärdande av garagevägg vid garage 6-7, gräddgatan  
x Grovsoprum i möningslokalen

Jag föreslår

att:

- x Väggen vid garage 6-7 åtgärdas i samband med upprustning av gårdar. Idag täcks denna vägg av en klängväxt som ej är vintergrön vilket gör att väggen ser förfärlig ut under vinterhalvåret då den färgfärgade väggen syns igenom de kala knistarna. Jag föreslår att man tar bort denna växt, målar väggen och helst planterar en vintergrön klängväxt så att väggen blir fin året om. Speciellt nu när husen är snyggt renoverade kommer denna förfallna vägg att sticka ut som en örn i rummet.
- x För att undvika imitatorer och skräp i källarna borde ett grovsoprum anläggas förslagsvis i lokalen som nu fungerar som möningslokal för PFAB.

Lägenhetsinnehavare: Jan Olofsson

Lgh. nr 430

Adress Gräddgatan 2

# Motioner till Brf Kalkällan ordinarie föreningsstämma

Stämman hålls 2009-11-19 kl. 19.00

Plats: ICA Mejerigatan 1

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före September månads utgång.

Ärende:

Jag föreslår  
att:

Trappor monteras till resp. parkeringsområde.

FEAB bör omedelbart beordras ta bort reklam/flaggstänger. Flaggstänger står högt i klistan.

Uttendörrarna står högt och ierterande vid varje läsning. Bör bytas genarellt?

En informationsföreläsning för nya bostadsrättshavare (även för gamla?) bör tas fram.

Lägenhetsinnehavare: Berit/Sture Eliasson

Lgh. nr 282

Adress Ostgatan 14

## **Styrelsens svar och förslag till beslut på motioner till Brf Kallkällan i Göteborg årsstämma 2009**

### ***Motion 1 - Eklöf Ostgatan 16 lgh 277 ang uppfräschning av källare och tvättstugor samt ordningsregler i tvättstugan.***

Underhåll av källare och tvättstugor regleras i föreningens underhållsplan. Denna upptar i princip samtliga återkommande underhållsåtgärder i alla våra hus och tjänar till att styrelsen skall kunna planera föreningens ekonomi långsiktigt. På Ostgatan 16-18 utfördes målning m m senast år 2000 respektive 2003. Nästa planerade underhåll är 2015. Med anledning av att vi har en del stora nödvändiga underhållsåtgärder de närmaste åren finns tyvärr inte utrymme för extraordinära åtgärder. Inga ytterligare åtgärder är planerade utöver planen. Motionen avslås i denna del.

Vad gäller icke fungerande tvättlås och tvättavlor är detta något som skall på vanligt sätt felanmälas till fastighetsskötaren eller Hsb för åtgärdande. Motionen avslås.

Styrelsen har redan tidigare beslutat att beställa skyltar där det tydligt framgår vilka regler som gäller i våra tvättstugor. Styrelsen vill dock särskilt påpeka att det aldrig är tillåtet att tvätta på tid som bokats av annan. Det är inte alltid säkert att man hinner till den tid som bokats eller så planerar man att börja tvätta en bit in på tvättpasset. Om tiden inte ianspråktagits är det givetvis möjligt att ringa på och fråga om tiden är ledig, men vi har ingen regel som ger fritt fram att tvätta på annans tid. Tvättlåset får heller inte flyttas innan all tvätt tagits om hand. Det är givetvis en angelägenhet för alla som använder tvättstugan att se till att följa reglerna och att se till att inte uppta tider i onödan. Motionen bifalles i den del som avser framtagande av informationsskyltar.

***Motion 2 - Lagerlöf Ostgatan 2 lgh 159 ang växter m m.***

Samtliga växter ansas och snyggas till i samband med det återställningsarbete som pågår. Växter längs gångstråken på garageväggar avlägsnas och dessa målas. Motionen bifalles.

***Motion 3 – Salvador Kallebäcksvägen 13A lgh 121 ang underhåll av dörrar och fråga om reduktion av månadsavgift.***

Samtliga ståldörrar på Kallebäcksvägen 11A & B samt 13a & B kommer att målas om på utsidan inom ramen för ombyggnadsprojektet och skall vara färdigställda i början av 2010. På grund av nya regler är vi tvingade att bygga om samtliga hisskorgar innefattande bl a skjutdörrar i hisskorgen. Insidan på hissdörrarna kommer att åtgärdas i samband med detta. I övrigt följer allt underhåll av dörrar och väggar underhållsplanen. Motionen bifalles i enlighet med vad som anförts.

Avseende frågan om reducerad månadsavgift framgår att det finns behov för att förklara vad det innebär att bo i bostadsrätt. Föreningen har ingen möjlighet att ekonomiskt kompensera våra medlemmar, d v s oss själva, för de obehag och olägenheter som ombyggnaden medför. Detta beror i första hand på att vi såsom medlemmar i en bostadsrättsförening själva äger andelar i föreningen motsvarande vår lägenhets andel i föreningens totala bestånd av fastigheter och förmögenhet i övrigt. Den avgift medlemmarna betalar månadsvis går till att betala löpande kostnader till den del som belöper den egna lägenheten. De boende betalar alltså inte någon hyra till någon fastighetsägare utan betalar en avgift avsedd att täcka de egna kostnaderna i föreningen. Avgiften går bland annat till att betala för uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten och avlopp och räntor. Alla kostnader som är förenade med driften av våra hus skall täckas av den avgift vi alla betalar. Det finns ingen möjlighet att särbehandla någon enskild boende. Till saken hör också att samtliga lägenheter omfattas av renoveringen och att således alla våra medlemmar utsätts för besvär och olägenheter under den tid renoveringen pågår. Motionen avslås.

***Motion 4 – Gun Ek Kallebäcksvägen 11A lgh 23 ang möjlighet att öppna fönster på vilplan samt belysning på parkeringsplatser.***

Fönstren på vilplanen skall inte vara öppningsbara, dels av säkerhetsskäl och dels på grund av att fastighetens ventilationssystem, såväl i lägenheter som i gemensamma utrymmen, är injusterad för att ge ett godkänt luftflöde med stängda fönster. Det står givetvis våra boende fritt att vädra inom den egna lägenheten, men fönster på vilplanen får ej öppnas. Motionen avslås i denna del.

Avseende belysning har styrelsen vid styrelsemöte i oktober beslutat att åtgärda detta. Motionen bifalles således i denna del.

***Motion 5 – Jan Olofsson Gräddgatan 2 lgh 430 ang växtlighet på garagevägg samt förslag om grovsoprum.***

Avseende växtligheten på garageväggarna åtgärdas detta inom ramen för markåterställande som pågår efter ombyggnadsprojektet. Motionen bifalles i denna del.

Styrelsen har diskuterat problematiken med grovsopor och det förefaller ej vara tillräckligt med de containers som kommer fyra gånger om året. Det är enligt styrelsens mening olämpligt att placera grovsopor i nuvarande visningslokalen då ingången inte ligger i markplan och dessutom är trång. Styrelsen kommer att vidta åtgärder för att inrätta grovsoprum under våren. Motionen bifalles således till viss del.

Styrelsen vill också ta tillfället i akt att påpeka att det inte är tillåtet att placera skräp och annat i källargångar m m. Dels utgör detta en brand- och säkerhetsfara, dels kostar det oss alla pengar i onödan för städning och bortforsling! Vi bor i en bostadsrättsförening där alla har skyldighet att bidra till trivseln och där alla kostnader fördelas på medlemmarna. Hjälp till att hålla rent och snyggt så kan vi hålla ner våra avgifter.



***Motion 6 – Berit och Sture Eliasson Ostgatan 14 lgh 282 ang trappor, flagglinor, slamrande ytterdörrar och informationsmöten för nyinflyttade.***

Det finns inga planer på att sätta upp några trappor utöver de befintliga.  
Motionen avslås i denna del.

Flagglinorna skall vara åtgärdade. Flaggstängerna kommer att stå kvar till i vår.  
Motionen avslås i denna del.

Hårt slående ytterdörrar tyder på fel på dörrstängare och skall felanmälas.  
Styrelsen kommer att utreda frågan och vidta åtgärder i enlighet med vad denna utredning ger som resultat. Motionen bifalles således i allt fall delvis.

Styrelsen planerar att organisera någon form av informationsmöten för nyinflyttade. Motionen bifalles i denna del.

----- Slut -----