

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kalkällan i Göteborg**

Org. nr: 757200-9186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-07-01 till 2013-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kallkällan i Göteborg

MÅL OCH VISIONER

Styrelsens målsättning är oförändrad sedan tidigare. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkerställa ett kvalitativt och ekonomiskt bra boende för medlemmarna. Vi arbetar för ett tryggt och bra boende för såväl nuvarande som för kommande generationer. Det innebär ett aktivt arbete för att säkerställa en god långsiktig ekonomisk utveckling för verksamheten och för medlemmarnas boende.

DET GODA BOENDET

Livet i Kallebäck och Kallkällan utvecklas fortlöpande. Grönytorna ansas kontinuerligt och sköts av fastighetsskötarna för att skapa en trivsamt yttre boendemiljö. Närheten till Delsjöarna och naturområdena runt omkring skänker avkoppling och rekreation året runt. Det centrala läget med kort avstånd till centrum av Göteborg ger nästan obegränsade möjligheter till ett rikt socialt och kulturellt liv. Våra grillplatser används flitigt under varma dagar och kvällar. Dessutom finns vår lekpark, där barn kan leka och vuxna slappna av vid boulebanean eller sittplatserna. För den händige har vi snickarboden, där man kan slipa, måla och snickra utan att störa någon.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Information

Styrelsen har gett ut sex nyhetsbrev med information till medlemmarna för att på så sätt informera om vad som händer och skall hända i föreningen. En välkomstmapp med trivselregler och övrig driftsinformation har färdigställts och våra nya medlemmar har blivit uppringda och välkomnade med informationsmappen.

Under hösten inbjöds till fyra blockträffar avseende information om ny sophantering. Träffarna var mycket välbesökta. I samband med införandet anordnades också blockträffar för att kunna ge mer individuell information och praktiska tips inför starten av den nya sophanteringen. Broschyrer med information samt behållare med påsar för matavfall har delats ut till samtliga medlemmar.

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel och städning sköts på entreprenad av Kallebäck's Fastighetsservice AB. Kontinuerlig ansning och skötsel av planteringar och växter har skett under hela växtsäsongen.



Snöröjningen, som sköttes av en ny entreprenör den gångna vintern, fungerade väldigt bra men kostnaden blev avsevärt högre beroende på att avtalet utformades som en fast månadskostnad under november – mars oberoende av hur mycket snö som kom eller halka som uppstod.

Projekt

Utbytet av belysningsarmaturerna i trappuppgångar och väningsplan har slutförts.

Under tidig vår placerades de nya sopbehållarna för mat- och restavfall ut och de togs i bruk under maj-juni. Därmed stängdes sopnedkasterna och föreningen har nu en sophantering helt i linje med dagens miljötänkande.

Saneringen av PCB-haltig färg på Kallebäcksvägen 11-15 har utförts och grunderna är nu putsade i samma kulör som övriga fastigheter.

Köket i fritidslokalen, som var i original sedan huset byggdes, byttes under våren till en ny modern inredning.

Brevinkasten på Gräddgatan hade blivit utdömda på grund av att de var för tröga och för trånga. Föreningen blev ålagd att vidta åtgärder och har låtit installera s.k. fastighetsboxar i de tre entréerna.

Kompletterande radonmätning i ett urval av lägenheter har genomförts under vintern för att säkerställa ett gott inomhusklimat och resultatet finns nu hos Miljöförvaltningen för godkännande.

Fastighetslånen

Föreningens lån uppgick vid verksamhetsårets början till 225 MSEK, varav 54,3 MSEK var med bunden ränta och 170,7 MSEK med tremånadersränta. För att räntesäkra dessa har föreningen sedan tidigare tecknat 4 swappar på 140 MSEK. I januari förändrades ett bundet lån på 20 MSEK till tremånadersränta för att på så sätt utnyttja det låga ränteläget. Styrelsen har beslutat att efter hand som bindningstiden för lånen går ut överföra lånen från Swedbank till SEB, vilket medför sänkta lånekostnader. Styrelsen har också beslutat att avsluta räntesäkringar via swappar när de nuvarande löper ut 2016-18 och i stället övergå till att ha en mix av bundna och rörliga lån.

Besiktningar

Garantibesiktning av block 3-4 avseende fasad-, balkong- och fönsterrenoveringen genomfördes i februari. Samarbetet med Peab och underentreprenörer har utvecklats för att på ett bättre sätt få påtalade fel och brister åtgärdade. Nya rutiner har också skapats för att kunna ge bättre återkoppling till medlemmarna vid felanmälan.



Taken på block 3-6, som inte ingick i renoveringen 2007-09, har besiktigats och därvid konstaterades att de behöver åtgärdas de närmaste åren.

Besiktning har också skett av lekplatsen för att säkerställa att lekredskapen är säkra enligt gällande föreskrifter.

Nytt avtal för besiktning av hissar och garageportar har tecknats med Dekra Industrial AB.

Avtal

Föreningen har anlitat en konsult, som gått igenom hissar och garageportar samt gällande serviceavtal. Avtalen har sagts upp och nytt avtal avseende garageportarna har tecknats samt under hösten 2013 kommer nytt avtal för hisservice att upphandlas.

Efter offertförfrågan för installation av fibernät har styrelsen kommit överens med Bredbandsbolaget om installation. Ytterligare information om detta kommer att lämnas till medlemmarna under hösten.

Övrigt

Vid en genomgång av ägar- och boendeförhållanden framkom, att några ägare inte bor i sina lägenheter. Styrelsen har kontaktat berörda och förhållandena har retts ut och rättats till.

I en motion vid 2012-års stämma föreslogs en översyn av möjligheten till plåtskoning av dörrar och karmar i tvättstugorna, vilket antogs av stämman. Styrelsen har utrett ärendet och kommit fram till att kostnaden blir för stor och därför har arbetet inte utförts.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

| Fastighetsbeteckning | Adress | Block |
|----------------------|---|-------|
| Kallebäck 9:1 | Kallebäcksvägen 11A och 11B | 1 |
| Kallebäck 9:3 | Kallebäcksvägen 13A och 13B | 2 |
| 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 |
| Kallebäck 9:2 | Garage, Fastighetsskötareexpedition, förråd | |

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 444 bostadsrättslägenheter samt två hyreslägenheter, varav den ena disponeras som gästlägenhet för våra medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 7 lokaler som hyrs ut. Föreningen har ca 31 736 kvm lägenhetsyta och ca 744 kvm lokalyta.



UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Underhållsplanen

Underhållsplanen har uppdaterats grundligt tillsammans med personal från HSB. Större underhållsprojekt de närmaste åren är omläggning av taken på block 3-6, målningsarbeten i entréer, trapphus och våningsplan, uppsnyggning av inredningen i hiss-korgarna i block 5-6, utbyte av tvättstugeutrustning samt renovering av vissa avloppsstammar i husgrunderna, vilka inte åtgärdades i samband med övrig stamrenovering.

Reparationer

Under det gångna året har en hel del löpande reparationer utförts i fastigheterna. Exempel på detta har varit vattenläckor, både inom och utom husen, ventilationsaggregat, pumpar till varmvatten- och värmedistribution, porttelefoner, hissar och garageportar, tvättstugemaskiner, utbyte av anslagstavlor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Det ekonomiska läget i Europa med eurons kris skapar en oro för den framtida ekonomiska utvecklingen. En samstämmig bedömning från de banker föreningen haft överläggningar med är att det nuvarande låga ränteläget kommer att vara kvar under 2014-15 men med sakta stigande räntor. Fastigheterna har en rätt så hög belåning efter renoveringen, men de rörliga lånen täcks till stor del av räntesäkrande s.k. swappar. I och med att swapparna kommer att fasas ut 2016-18 måste styrelsen under 2014-15 se över låneportföljen och i tid binda lånen för längre tid.

Föreningens fastigheter är i mycket gott skick efter den omfattande renoveringen och det innebär att styrelsen inte kan se några stora renoveringsbehov inom de närmaste åren förutom de som finns i underhållsplanen. Föreningens ekonomi är mycket god och det finns betydande likvida medel. Det planerade underhållet kan finansieras via de planerade avsättningarna till underhållsfonden och med de likvida medlen. I nuläget kan inte styrelsen se några behov av avgiftshöjningar de närmaste åren.

Efterfrågan på bostadsrätter i föreningen är fortsatt mycket stor. Genomsnittligt pris per kvadratmeter vid årets försäljningar var 19 637 kr.

FÖRENINGSPRÅG

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21/11 2012.

I stämman deltog 78 personer, därav 58 röstberättigade medlemmar samt 4 fullmakter.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 576 medlemmar.

Under året har 60 lägenheter överlåtits, därav genom arv 2 st, bodelning 1 st, gåva 4 st, köp 53 st.

Styrelse samt suppleanter

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Nils Lansing | Ledamot och ordförande |
| Eija Persson | Ledamot, vice ordförande |
| Lennart Lundberg | Ledamot, sekreterare |
| Ann Jalve | Ledamot |
| Lars-Åke Liljengren | Ledamot |
| Roy Lundgren | Ledamot |
| Karl-Magnus Lindberg | Ledamot |
| Roger Petersson | Ledamot, utsedd av HSB |
| Meeg Dolk | Suppleant |
| Per-Olov Pihl | Suppleant |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Eija Persson, Lennart Lundberg, Lars-Åke Liljengren och Karl-Magnus Lindberg samt suppleanterna Meeg Dolk och Per-Olov Pihl.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare t.o.m. 2012-11-21 var Bo Stenlöf, Christian Nydell, Ann Jalve och Lennart Lundberg, två i förening.

Firmatecknare fr.o.m. 2012-11-22 har varit Nils Lansing, Eija Persson, Ann Jalve och Lennart Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Barbro Enghult med Ronny Liu som suppleant valda av föreningen samt en av HSB utsedd revisor.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB:s föreningsfullmäktige har varit Ann Jalve och Lennart Lundberg, valda av stämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christian Nydell (sammankallande), Annica Lundén och Hans Enghult.



EKONOMI

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 811 kr/kvm. Ingen förändring har gjorts av avgifter under eller efter räkenskapsårets utgång.

| (Belopp i tkr) | 2012/13 | 2011/12 | 2010/11 | 2009/10 | 2008/09 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, | 27 067 | 27 029 | 26 864 | 25 493 | 23 989 |
| Resultat efter finansiella | | | | | |
| Poster | 2 948 | 3 096 | 1 896 | -17 975 | 6 672 |
| Balansomslutning | 246 475 | 246 315 | 245 530 | 244 027 | 220 495 |
| Fond för yttre underhåll | 4 080 | 1 433 | 76 | 16 422 | 10 899 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 811 | 811 | 811 | 773 | 729 |

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning 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 | 2 917 035 |
| Årets resultat | <u>2 948 142</u> |
| | 5 865 177 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------------|
| Disposition ur underhållsfond | -1 554 844 |
| Avsättning till underhållsfond enligt plan | 2 000 000 |
| Extra avsättning underhållsfond | 2 000 000 |
| Balanserat resultat | <u>3 420 021</u> |
| | 5 865 177 |

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.

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

| Resultaträkning | | 2012-07-01 2013-06-30 | 2011-07-01 2012-06-30 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning | Not 1 | 27 067 406 | 27 028 741 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Drift | Not 2 | -11 015 852 | -10 480 412 |
| Planerat underhåll | | -1 554 844 | -852 520 |
| Fastighetskatt/avgift | | -611 650 | -699 290 |
| Avskrivningar | Not 3 | -2 579 414 | -2 495 219 |
| Summa fastighetskostnader | | <u>-15 761 760</u> | <u>-14 527 441</u> |
| Rörelseresultat | | 11 305 646 | 12 501 300 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 4 | 251 357 | 240 903 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 5 | <u>-8 608 861</u> | <u>-9 645 738</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-8 357 504</u> | <u>-9 404 835</u> |
| Årets resultat | | 2 948 142 | 3 096 465 |
| Förslag till resultatdisposition | | | |
| Avsättning underhållsfond enligt underhållsplan | | -2 000 000 | -2 000 000 |
| Extra avsättning till underhållsfond | | -2 000 000 | -1 500 000 |
| Disposition underhållsfond | | <u>1 554 844</u> | <u>852 520</u> |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | <u>-2 445 156</u> | <u>-2 647 480</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 502 986 | 448 985 |

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 229 796 426 232 372 663

Inventarier

Not 7 9 531 12 708

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 8 1 820 717 150 000

231 626 674 232 535 371*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

231 627 374 232 536 071

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

10 985 49 153

Avräkningskonto HSB Göteborg

3 241 940 3 774 057

Övriga fordringar

Not 10 52 660 2 030

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 1 061 324 1 029 780

4 366 909 4 855 020

Kortfristiga placeringar

Not 12 9 000 000 6 000 000

Kassa och bank

Bank

1 481 210 2 923 6221 481 210 2 923 622

Summa omsättningstillgångar

14 848 118 13 778 642

Summa tillgångar**246 475 493 246 314 713**

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg****Balansräkning****2013-06-30****2012-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

1 502 934

1 502 934

Upplåtelseavgifter

5 635 456

5 635 456

Underhållsfond

4 080 288

1 432 808

11 218 6788 571 198*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 917 035

2 468 050

Årets resultat

2 948 142

3 096 465

5 865 1775 564 515

Summa eget kapital

17 083 855

14 135 713

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

221 136 140223 495 688

221 136 140

223 495 688

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 359 548

2 359 548

Leverantörsskulder

1 172 215

1 100 391

Skatteskulder

0

378 420

Fond för inre underhåll

1 491 553

1 596 212

Övriga skulder

Not 16

73 834

65 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

3 158 3473 182 768

8 255 497

8 683 312

Summa skulder

229 391 637

232 179 000

Summa eget kapital och skulder**246 475 493****246 314 713****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

230 106 200

230 106 200

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Hsb Brf Kalkällan i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 50-årig rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Fönsterbleck, låssystem samt värmeanläggning skrivs av linjärt på 50 år. Övriga ombyggnader skrivs av enligt progressiva planer där årets avskrivning uppgår till 0,98 - 1,03%.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 464 865 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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

| | 2012-07-01 2013-06-30 | 2011-07-01 2012-06-30 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvode | 75 000 | 65 833 |
| Revisorsarvode | 8 000 | 8 000 |
| Löner och andra ersättningar | 157 346 | 70 300 |
| Sociala kostnader | 55 949 | 28 993 |
| | <u>296 295</u> | <u>173 126</u> |

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

| Noter | 2012-07-01 2013-06-30 | 2011-07-01 2012-06-30 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 | | |
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 25 585 691 | 25 585 956 |
| Hyror | 1 456 979 | 1 402 593 |
| Ovriga intäkter | 24 736 | 40 192 |
| | 27 067 406 | 27 028 741 |
| Not 2 | | |
| Drift | | |
| Personalkostnader | 307 607 | 191 441 |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 2 623 821 | 2 382 511 |
| Reparationer | 637 075 | 867 668 |
| El | 545 857 | 599 166 |
| Uppvärmning | 3 087 394 | 2 844 133 |
| Vatten | 659 653 | 602 294 |
| Sophämtning | 508 789 | 492 106 |
| Ovriga avgifter | 679 094 | 699 180 |
| Förvaltningsarvoden | 450 742 | 438 649 |
| Tomträttsavgäld | 1 084 555 | 959 875 |
| Ovriga driftskostnader | 431 265 | 403 388 |
| | 11 015 852 | 10 480 412 |
| Not 3 | | |
| Avskrivningar | | |
| Byggnader och ombyggnader | 2 576 237 | 2 492 042 |
| Inventarier | 3 177 | 3 177 |
| | 2 579 414 | 2 495 219 |
| Not 4 | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för. | 9 247 | 19 728 |
| Ränteintäkter skattekonto | 370 | 91 |
| Räntesäkringsavtal (swap) | 6 747 | 42 152 |
| Ovriga ränteintäkter | 234 994 | 178 932 |
| | 251 357 | 240 903 |
| Not 5 | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 6 849 300 | 9 005 327 |
| Räntesäkringsavtal (swap) | 1 758 737 | 639 871 |
| Ovriga finansiella kostnader | 824 | 540 |
| | 8 608 861 | 9 645 738 |



Hsb Brf Kalkällan i Göteborg

| Noter | 2013-06-30 | 2012-06-30 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 6 Byggnader och ombyggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 254 841 152 | 254 841 152 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 254 841 152 | 254 841 152 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -22 468 489 | -19 976 447 |
| Årets avskrivningar | -2 576 237 | -2 492 042 |
| Utgående avskrivningar | -25 044 726 | -22 468 489 |
| Bokfört värde | 229 796 426 | 232 372 663 |
| Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1-7:3, 7:6 samt 9:1-9:3 | | |
| Byggnad - bostäder | 234 000 000 | 211 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 5 776 000 | 7 236 000 |
| | 239 776 000 | 218 236 000 |
| Mark - bostäder | 107 800 000 | 107 800 000 |
| Mark - lokaler | 1 665 000 | 2 087 000 |
| | 109 465 000 | 109 887 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 349 241 000 | 328 123 000 |
| Not 7 Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 179 442 | 163 557 |
| Årets investeringar | 0 | 15 885 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 179 442 | 179 442 |
| Ingående avskrivningar | -166 734 | -163 557 |
| Årets avskrivningar | -3 177 | -3 177 |
| Utgående avskrivningar | -169 911 | -166 734 |
| Bokfört värde | 9 531 | 12 708 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående värde | 150 000 | 0 |
| Elreovering | 1 086 055 | 150 000 |
| Sophantering | 456 348 | 0 |
| PCB-sanering | 1 364 369 | 0 |
| Under räkenskapsåret kostnadsfört som underhåll (elreovering) | -1 236 055 | 0 |
| Utgående värde | 1 820 717 | 150 000 |
| Not 9 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för. | 500 | 500 |
| 1 andel i fonus | 200 | 200 |
| | 700 | 700 |



Hsb Brf Kalkällan i Göteborg

Noter

2013-06-30

2012-06-30

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

| | | |
|------------------|---------------|--------------|
| Skattefordringar | 30 354 | 0 |
| Skattekonto | 20 516 | 0 |
| Handkassa | 1 790 | 2 030 |
| | 52 660 | 2 030 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda kostnader | 1 034 138 | 984 388 |
| Upplupna intäkter | 27 186 | 45 392 |
| | 1 061 324 | 1 029 780 |

Not 12 Kortfristiga placeringar

| Placeringstyp | Startdatum | Oms. datum | Löptid | Ränta | Belopp |
|---------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| HSB Göteborg | 2013-06-01 | 2013-08-31 | 3 mån | 2,25% | 4 000 000 |
| HSB Göteborg | 2013-05-01 | 2013-07-31 | 3 mån | 2,25% | 2 000 000 |
| HSB Göteborg | 2013-07-01 | 2013-06-30 | 3 mån | 2,25% | 3 000 000 |
| | | | | | 9 000 000 |

Not 13 Förändring av eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 502 934 | 5 635 456 | 1 432 808 | 2 468 050 | 3 096 465 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | 2 647 480 | 448 985 | -3 096 465 |
| Årets resultat | | | | | 2 948 142 |
| Belopp vid årets slut | 1 502 934 | 5 635 456 | 4 080 288 | 2 917 035 | 2 948 142 |

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|-------------|-------|------------|-------------|----------------------|
| Nordea | 39788447910 | 4,38% | 2014-04-16 | 13 870 688 | 209 548 |
| Swedbank Hypotek | 2756278772 | 2,64% | 3 mån | 20 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2756285413 | 2,34% | 3 mån | 20 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2756285454 | 2,35% | 3 mån | 20 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2756285504 | 4,94% | 2016-12-01 | 20 000 000 | 0 |
| Swedbank Hypotek | 2850388683 | 2,45% | 3 mån | 129 625 000 | 2 150 000 |
| | | | | 223 495 688 | 2 359 548 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

221 136 140

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

211 697 948

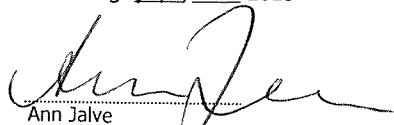
Föreningen har ingått 4 Ränteswapavtal med Swedbank. Totalt uppgår avtalen till 140 Mkr per 120630 och fördelar sig på 40 Mkr till 2016-03-29, 30 Mkr till 2016-04-18, 30 mkr till 2016-04-18 samt 40 Mkr till 2018-11-02.



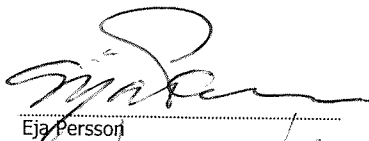
**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

| Noter | 2013-06-30 | 2012-06-30 |
|---|------------------|------------------|
| Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 2 359 548 | 2 359 548 |
| Not 16 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Källskatt | 27 767 | 33 386 |
| Arbetsgivaravgifter | 16 841 | 19 617 |
| Övriga kortfristiga skulder | 29 226 | 12 970 |
| | 73 834 | 65 973 |
| Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna räntekostnader | 390 853 | 539 296 |
| Övriga upplupna kostnader | 798 776 | 517 010 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 1 921 051 | 2 034 795 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 47 667 | 91 667 |
| | 3 158 347 | 3 182 768 |

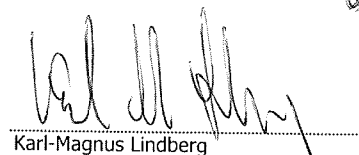
Göteborg 17/10 2013



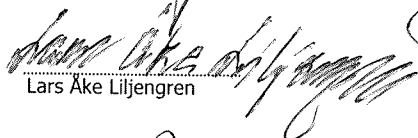
Ann Jalve



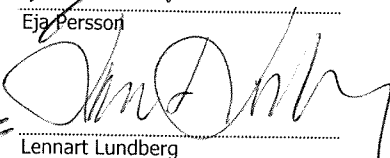
Eja Persson



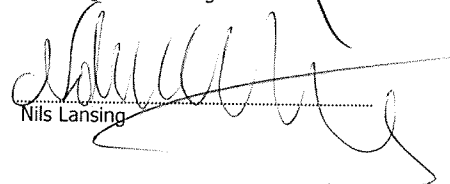
Karl-Magnus Lindberg



Lars Åke Liljengren



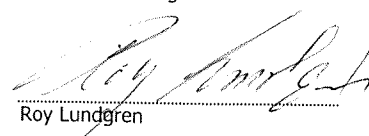
Lennart Lundberg



Nils Lansing



Roger Petersson

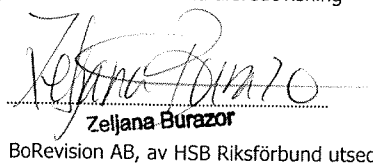


Roy Lundgren

Vår revisionsberättelse har 13-10-23 avgivits beträffande denna årsredovisning



Barbro Enghult
Av föreningen vald revisor



Zeljana Burazor
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Brf Kalkällan i Göteborg

Organisationsnummer 757200-9186

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Brf Kalkällan i Göteborg för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Hsb Brf Kalkällan i Göteborg för år 2012/2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 23/10 2013

Barbro Enghult

Av föreningen vald revisor

Zeljana Burazor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 1.

Ärende: Sopsäcks/kompostsäcks förråd i våra entréer

Jag föreslår att: dessa förråd flyttas till källaren (exempelvis mangelrummet)

Jag tycker att varken vi själva eller våra besökare skall mötas av sopsäcks/kompostsäcks förråd i våra entréer!

Eftersom man inte hämtar dessa påsar en och en - utan man tar en "packe" i taget så kan man ju hämta sitt eget förråd i samband med exempelvis tvättning.

Lgh.innehavare: Manne Simonsson

Tel: 0707 - 515100

Lgh.nr/ Adress: 327, Ostgatan 22, 412 75 685

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 2

Ärende: Matos i trapphallar och hiss

Jag föreslår att: Trapphallar har tilluft genom galler i fasadvägg men ingen friskluft - alltså ingen luftomsättning.

Jag föreslår att bef. sopmedkastluckor förses med lämpliga ventilationshål.

På detta sätt utnyttjas självdregat i sopmedkastet för ventilation av trapphallar och hiss.

Vent. konsult bör föreslå lämplig hålstorlek mm

Lgh.innehavare: Sture Eliasson

Tel: 186370

Lgh.nr/ Adress: 282

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 3

Ärende: Hisskörg, Ostgatan 22

Jag föreslår att: J avskaffa på byta av Hisskörgen (som tidigare diskuterats) vore det önskvärdt med en reppfräschning, vad gäller golv, tak och väggar. Denna "entre" är inte i bruk, som den ser ut idag, varken för boende, gäster eller ev. spelutrustning på lägenheter.

Lgh.innehavare: Förhållning Tel: 0708 408708
Lgh.nr/ Adress: 1301 Ostg. 22

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 4

Ärende: De gamla
Hissdörarna

Jag föreslår att: Hissdörarnas insida målas
om inte hissöppningar skall byggas
om

Grilla på balkonger
Jag föreslår att vi får använda
elgrillar på balkongen

Lgh.innehavare: Sture Ståren Tel: 186370
Lgh.nr/ Adress: 282

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 5

Ärende: Det ska vara bra att vid tviststugorna

Jag föreslår att: bef. städrum (med vatten o avlopp)

inredes av tvätt.

Städaffärer kan placeras i ett

läst ut skap.

Stödes av justigh. beklaget

Lgh.innehavare: Sture Solomon

Tel: 186370

Lgh.nr/ Adress: 282

Det är varje medlems rättighet att lämna in motioner. En motion är inte ett klagomål utan ett förslag till förbättringar som kan göras. Varje medlem har sedan rätt att rösta för eller emot motionen på stämman, men rätten att lämna in motioner kan inte ifrågasättas.

Nr 6

Ärende: 1) Tvättider 2) Postkoder 3) Gör cykelrum om gamla soprum

Jag föreslår att: 1) Då bokade tvättider ofta står outnyttjade bör förändring ske så annan person får ta tvättiden efter boken om inte personen som bokat tvättiden kommer
2) Alla som bor i bostadsrättsföreningen bör ha tillgång till postkoden. Det är vår rättighet att ha tillgång till den.
3) Gör om gamla soprum till cykelrum. Befintliga cykelrum är överfulla, cyklarna blir skadade då de står tätt o det är omöjligt att ta ut eller sätta in cyklar utan att flytta på cyklar som parkeras otillbörligt

Lgh.innehavare: Cecilia Wingren

Tel: _____

Lgh.nr/ Adress: 279, Ostgat 16

Det är heller möjligt att iakta försiklighet då det står cyklar överallt, i gångar, och på varandras.