



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 264 kr/kvm	 Investeringsbehov 230 kr/kvm	 Skuldsättning 5 933 kr/kvm
 Räntekänslighet 7 %	 Energikostnad 161 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 926 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Kalkällan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
264 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
230 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB. De kommande åren har vi renovering av kallgaragets stomme och tätskikt, renovering av varmgaragens tätskikt, ombyggnad av lokalen Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition, ombyggnad av nuvarande fritidslokal och föreningsexpedition till bostadsrätter, renovering av entréer, trapphus och våningsplan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 933 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 3 miljoner av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara normal enligt riktvärdena och vi har god ekonomi och ser inte att vi behöver ta nya lån för de kommande investeringarna.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
7 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normalt enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
161 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Styrelsen arbetar kontinuerligt med nya energieffektiviseringar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts under 2031, 2032 och 2039.

NYCKELTAL



Årsavgift
926 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att årsavgifterna väl täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av investeringar under kommande år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med budgeten och justerar årsavgiften efter de förändrade kostnader som föreningen får.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-08.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kallebäck 7:1	Göteborgs Kommun	20 år	2039-08-11	1961
Kallebäck 7:2	Göteborgs Kommun	20 år	2039-08-11	1961
Kallebäck 7:3	Göteborgs Kommun	10 år	2031-11-07	1962
Kallebäck 7:6	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-14	1963
Kallebäck 9:1	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1961
Kallebäck 9:2	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1964
Kallebäck 9:3	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1961

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring Göteborg och Bohuslän. I försäkringen styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
447	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 856
2	lägenheter (hyresrätt)	77
3	lokaler (hyresrätt)	648
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
243	p-platser	0
179	garageplatser	0
Totalt 875 objekt		32 616

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 148 st 2 rok, 61 st 3 rok, 153 st 4 rok, 51 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Lundberg	Ordförande
Lennart Lundberg	Ledamot
Marko Arosilta	Ledamot
Marcus Wessberg	Ledamot
Zeynep Canpinar	Ledamot
Maria Redemo	Ledamot
Viktor Unéus	Ledamot
Alexander Eriksson	Ledamot
Johannes Wikhede	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Lundberg, Maria Redemo, Marcus Wessberg, Zeynep Canpinar, Victor Unéus, Alexander Eriksson

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Lennart Lundberg, Fredrik Lundberg, Zeynep Canpinar och Alexander Eriksson.

Revisorer har varit: Eva Marianne Skånsberg med Yasaman Dabirian som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna-Lena Undén (sammankallande), Ann Jalve samt Markus Forsgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-21. På stämman deltog 51 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-25.

Garagehyrorna höjdes med 10 % och p-platser utomhus med 50 kr.

Avtalet med HSB Solpark ek. förening trädde i kraft 1/7.

Föreningen ansökte om elstöd för bostadsrättsföreningar och beviljades i augusti 2023 totalt 221 169 kr i ersättning.

Hösten 2023 genomfördes föreningen en mängd ventilationsåtgärder avseende brister i olika lägenheter på Ostgatan och Gräddgatan. Åtgärderna utfördes som ett förberedande arbete för att kunna få en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Vintern 2023 konverterades belysningen vid parkeringsplatserna längs med Ostgatan till energisnålare LED-belysning.

Årsskiftet 2023/24 bytte föreningen försäkringsgivare för sin fastighetsförsäkring till Länsförsäkringar-

Våren 2024 påbörjades renoveringsarbetet av kallgaraget på Kallebäcksvägen 15 där projektet förväntas vara klart i slutet av året.

Under 2023 villkorsändrades 3 lån:

40 Mkr 2023-12-21 1 år 4,09%.

10 Mkr 2023-09-01 5 år 4,23%

20 Mkr 2023-09-30 5 år 4,35%

Styrelsen gav ut fyra nyhetsbrev under verksamhetsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2007-2009: Stamrenovering, balkonger, fasader, fönster, elledning i lägenheterna.

2014-2015: Omläggning av takbeläggning Ostgatan-Gräddgatan.

2017: Renovering av tvättstugorna. Digitalt bokningssystem. Renovering av avloppsstammarna under kallargångarna.

2018: Ombyggnad av lokaler till fyra nya bostadsrätter.

2020-2021: Ombyggnad av hissarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av kallgaragets stomme och tätskikt.

Renovering av varmgaragens tätskikt.

Ombyggnad av lokalen Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition.

Ombyggnad av nuvarande fritidslokal och föreningsexpedition till bostadsrätter.

Renovering av entréer, trapphus och våningsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 40 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 624. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 629.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	264	218	253	275	284
Skuldsättning, kr/kvm	5 933	6 003	6 079	6 171	6 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 068	6 162	6 240	6 334	6 444
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	161	156	151	132	124
Årsavgifter, kr/kvm	926	845	837	828	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	982	890	878	867	854
Nettoomsättning, tkr	31 686	29 064	28 718	28 386	27 936
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 589	2 781	4 097	-511	-5 484
Soliditet, %	12	10	9	7	8

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår även försäljning av el till medlemmar via laddstolpar.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 512 149	0	0	1 512 149
Upplåtelseavgifter, kr	14 026 241	0	0	14 026 241
Underhållsfond, kr	7 227 887	0	5 025 625	12 253 512
S:a bundet eget kapital, kr	22 766 277	0	5 025 625	27 791 902
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 793 737	2 781 127	-5 025 625	-4 038 235
Årets resultat, kr	2 781 127	-2 781 127	3 589 266	3 589 266
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	987 390	0	-1 436 359	-448 969
S:a eget kapital, kr	23 753 667	0	3 589 266	27 342 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 774 375 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	987 390
Årets resultat, kr	3 589 266
Reservation till underhållsfond, kr	-6 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 774 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-448 969

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-448 969
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 685 620	29 064 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 432	60 174
Summa Rörelseintäkter		32 013 052	29 124 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 058 991	-16 654 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 983	-1 804 095
Personalkostnader	Not 6	-431 283	-502 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 251 028	-3 274 747
Summa Rörelsekostnader		-23 241 285	-22 235 361
Rörelseresultat		8 771 767	6 889 213
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	302 592	116 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 485 093	-4 224 283
Summa Finansiella poster		-5 182 501	-4 108 086
Resultat efter finansiella poster		3 589 266	2 781 127
Resultat före skatt		3 589 266	2 781 127
Årets resultat		3 589 266	2 781 127

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	207 377 413	210 710 156
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	266 649	534 955
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	440 652	440 652
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		208 084 714	211 685 762

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	821 815	821 815
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		821 815	821 815

Summa Anläggningstillgångar**208 906 528** **212 507 578**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	71 520	10 324
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	7 405 961	6 151 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 449 330	2 422 369
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		9 926 811	8 584 441

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	10 000 000	6 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		10 000 000	6 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		53 145	20 034
<i>Summa Kassa och bank</i>		53 145	20 034

Summa Omsättningstillgångar**19 979 956** **14 604 475****Summa Tillgångar****228 886 485** **227 112 053**

BALANSRÄKNING

2024-06-30

2023-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 538 390	15 538 390
Fond för yttre underhåll	12 253 512	7 227 887
Summa Bundet eget kapital	27 791 902	22 766 277

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 038 235	-1 793 737
Årets resultat	3 589 266	2 781 127
Summa Ansamlad förlust	-448 969	987 390

Summa Eget kapital

27 342 933

23 753 667

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	130 500 000	123 500 000
Summa Långfristiga skulder		130 500 000	123 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	63 000 000	73 000 000
Leverantörsskulder		4 016 480	1 263 796
Skatteskulder		86 609	67 972
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	906 980	972 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 033 483	4 553 758
Summa Kortfristiga skulder		71 043 552	79 858 386

Summa Skulder

201 543 552

203 358 386

Summa Eget kapital och skulder

228 886 485

227 112 053

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	8 771 767	6 889 213
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 251 028	3 274 747
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 251 028	3 274 747
Erhållen ränta	163 195	116 197
Erlagd ränta	-5 466 332	-4 204 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 719 658	6 075 753
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-176 379	-502 850
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 166 405	487 066
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	990 026	-15 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 709 684	6 059 968
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	350 021	-1 146 816
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-821 115
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	350 021	-1 967 931
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	5 059 705	1 092 038
Likvida medel vid årets början	12 048 198	10 956 160
Likvida medel vid årets slut	17 107 903	12 048 198

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Nya lägenheter skrivs av på samma tid som byggnaderna enligt rak plan.

Avskrivningstid på tvättstugor: 25 år.

Avskrivningstid på laddstolpar: 15 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut 1 464 865 kr

Förändring jämfört med föregående år 1 464 865 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	29 457 900	27 140 994
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	35 755	6 856
	Årsavgifter lokaler	44 892	55 719
	Hyror bostäder	48 783	46 020
	Hyror lokaler	270 574	280 092
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 137 645	1 860 636
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	7 780	0
	Övriga primära intäkter	70 972	56 731
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 074 301	29 447 048
	Hysesbortfall	-388 681	-382 648
	<i>Summa</i>	-388 681	-382 648
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 685 620	29 064 400

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	18 808	0
	Övriga sekundära intäkter	308 624	60 174
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	327 432	60 174

Varav statligt elstöd: 221.169 kronor

Not 4	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 277 630	-2 264 031
	Snö och halk-bekämpning	-311 624	-175 143
	Reparationer	-1 170 848	-1 218 322
	Planerat underhåll	-1 774 375	-1 072 877
	El	-714 281	-1 146 541
	Uppvärmning	-3 333 276	-2 908 881
	Vatten	-1 193 890	-1 058 236
	Sophämtning	-578 424	-561 749
	Fastighetsförsäkring	-320 206	-310 607
	Kabel-TV och bredband	-1 169 804	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-799 250	-780 882
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 774 257	-1 496 176
	Tomträttsavgäld	-3 628 388	-3 583 877
	Bevakningskostnader	-12 737	-77 089
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 058 991	-16 654 410

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-398	-6 537
	Administrationskostnader	-132 023	-1 253 626
	Extern revision	-27 750	-30 625
	Konsultkostnader	-189 740	-332 515
	Medlemsavgifter	-144 000	-144 029
	Övriga förvaltningskostnader	-6 072	-36 763
	Summa Övriga externa kostnader	-499 983	-1 804 095
Not 6	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-268 564	-359 186
	Revisionsarvode	-12 100	-12 100
	Övriga arvoden	-36 200	-37 825
	Källskatt och sociala avgifter	-74 252	-63 676
	Övriga personalkostnader	-40 166	-29 322
	Summa Personalkostnader	-431 283	-502 109
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 914 675	-2 914 675
	Avskrivning på markanläggning	-58 068	-83 782
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-278 285	-276 290
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 251 028	-3 274 747
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	293 538	114 084
	Ränteintäkter Skattekonto	6 710	1 242
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 344	871
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	302 592	116 197
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 483 104	-4 223 013
	Övriga räntekostnader	-1 989	-1 270
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 485 093	-4 224 283

Not 10	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	263 031 985	263 031 985
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 458 725	504 990
	Årets investeringar	0	953 735
	Förändring i anskaffningsvärde efter bidrag från Naturvårdsverket*	-360 000	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	264 130 710	264 490 710
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 780 554	-50 782 097
	Årets avskrivningar	-2 972 743	-2 998 457
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-56 753 297	-53 780 554
	Utgående redovisat värde	207 377 413	210 710 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	361 000 000	361 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 006 000	6 006 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	269 000 000	269 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	895 000	895 000
	Summa	636 901 000	636 901 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	230 106 200	230 106 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	230 106 200	230 106 200

*Investering av laddstolpar: Anskaffningsvärdet justerades då bidrag från Naturvårdsverk inkom långt efter att anläggningen togs i bruk.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 804 707	1 707 776
	Årets investeringar	9 979	96 931
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	1 814 686	1 804 707
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 269 752	-993 462
	Årets avskrivningar	-278 285	-276 290
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 548 037	-1 269 752
	Utgående redovisat värde	266 649	534 955

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	440 652	344 502
	Årets investeringar	0	96 150
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	440 652	440 652
	Hela beloppet i denna not avser ombyggnad av lägenheter.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	700
	Andelar i HSB Solcellspark	821 115	0
	Årets anskaffning	0	821 115
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	821 815	821 815
Not 14	Kundfordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Hyres- och avgiftsfordringar	71 520	10 324
	<i>Summa Kundfordringar</i>	71 520	10 324
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 054 758	6 028 164
	Övriga fordringar	351 203	123 584
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 405 961	6 151 748
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	139 397	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 309 933	2 422 369
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 449 330	2 422 369
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	10 000 000	6 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	10 000 000	6 000 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,09%	2024-12-20	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	15 700 000	3 000 000
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
Stadshypotek	4,23%	2028-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	4,35%	2028-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	4,43%	2024-08-29	20 000 000	0
			193 500 000	3 000 000
Långfristig del			130 500 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			60 000 000	
Kortfristig del			63 000 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			3 000 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			12 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,96%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-06-30

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	4,09%	2024-12-20	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	15 700 000	3 000 000
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
Stadshypotek	4,23%	2028-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	4,35%	2028-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	4,43%	2024-08-29	20 000 000	0
			193 500 000	3 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			3 000 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			60 000 000	
Kortfristig del			63 000 000	

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	1 698
	Källskatt	112 031	127 384
	Inre fond	667 939	725 389
	Övriga kortfristiga skulder	127 010	118 389
	<i>Summa Övriga skulder</i>	906 980	972 860
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 506 010	2 467 507
	Upplupna räntekostnader	121 452	102 691
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 021	1 983 560
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 033 483	4 553 758

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kalkällan i Göteborg, org.nr. 757200-9186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Marianne Skånsberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kalkkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL FREDRIK LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-10-13 kl. 22:14:55



JOHANNES WIKHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 08:57:50



MARIA REDEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 08:26:53



MARCUS WESSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 18:40:35



JAN VIKTOR UNÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-14 kl. 19:47:07



ALEXANDER JOHN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-13 kl. 20:36:46



MARKO AROSILTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-12 kl. 10:44:57



PER LENNART LUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-12 kl. 12:32:22



ZEYNEP CANPINAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-10-11 kl. 18:00:53



EVA MARIANNE SKÅNSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 13:24:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 08:47:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Kalkkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA MARIANNE SKÅNSBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 13:25:31



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 08:47:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.