

Årsredovisning
för
Brf Kalkällan 16

769609-9972

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kallkällan 16 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2003-09-25 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2010-08-25.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ellen Petersson	ledamot, ordförande
David Engström	ledamot, kassör
Ola Bernhardtz	ledamot, sekreterare
Michaela Löfgren	ledamot

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit fyra protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Kjell Eriksson

Revisorsringen Sverige AB

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kålltorp 27:18 med adress Kallkällegatan 16 A-B. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 14 bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 808,7 m² samt en lokal om 62 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning

<u>lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>
1 rok	4
2 rok	5
3 rok	3
4 rok	2

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen upphandlats via avtal från Revisorsringen Sverige AB.

Likviditetsbudget

På grund av s.k. K2- och K3-regelverk så har bostadsrättsföreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	902 055	774 458
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	751 606	749 283
Finansiella intäkter	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	0
Förändring kortfristiga skulder	15 119	0
	766 725	749 283
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	456 350	442 063
Räntekostnader/finansiella kostnader	81 763	83 799
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	5 543	7 203
Förändring kortfristiga skulder	0	13 805
Amortering av föreningens lån	74 816	74 816
	618 472	621 686
Årets kassaförändring	148 253	127 597
Utgående kassasaldo	1 050 308	902 055

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll:

Servicearbeten utfördes av Hagwalls huvudsakligen av den art som ingår i avtalet med dem.
Nya brandvarnare sattes upp i alla gemensamma utrymmen.
Skärm och knappats byttes på samtliga porttelefoner.
OVK genomfördes och godkändes.
Nytt avfuktningssystem till tvättstugan köptes in.

Föreningen har haft en städdag på hösten och en på våren och då städade gemensamma ytor både inomhus och utomhus.

Styrelsen har haft 4 stycken styrelsemöten samt en årsstämma den 17/5-20.

Försäljningar:

Under året har lägenheter med nummer 4, 6, 7 och 8 sålts.

Lån:

Föreningen har i nuläget 4 stycken lån hos Handelsbanken. Nuvarande skuld ligger på 6 670 221 kr. Kontaktman på Handelsbanken är Henrik Larsson.

Medlemsinformation

Föreningens 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 18 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 19 medlemmar.

Under året har fyra överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift utgår enligt föreningens stadgar.
Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	751	749	745	744
Resultat efter finansiella poster tkr	85	95	-63	160
Soliditet (%)	56,43	55,98	55,39	55,35
Genomsnittlig årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr	783	783	783	783
Lån/m ² bostadsyta kr	8 248	8 340	8 433	8 526
Skuldränta (%)	1,22	1,24	1,22	1,38
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	27	30	37	34
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	124	127	136	132
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	52	50	42	43

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 425 998	574 281	183 718	-496 330	95 810	8 783 477
Disposition av föregående års resultat:			65 100	30 710	-95 810	0
Årets resultat					85 883	85 883
Belopp vid årets utgång	8 425 998	574 281	248 818	-465 620	85 883	8 869 360

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-465 620
årets vinst	85 883
	-379 737

behandlas så att reservering till underhållsfond i ny räkning överföres	65 100 -444 837 -379 737
---	---------------------------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	748 055	745 797
Övriga rörelseintäkter	3	3 551	3 486
Summa rörelseintäkter		751 606	749 283
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-181 658	-186 236
Driftskostnader	5	-190 696	-191 604
Förvaltningskostnader	6	-42 300	-39 254
Personalkostnader	7	-41 696	-24 969
Avskrivningar		-127 610	-127 610
Summa rörelsekostnader		-583 960	-569 673
Rörelseresultat		167 646	179 610
Finansiella poster			
Räntekostnader		-81 763	-83 799
Summa finansiella poster		-81 763	-83 799
Resultat efter finansiella poster		85 883	95 811
Resultat före skatt		85 883	95 811
Årets resultat		85 883	95 811

ka

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 481 254	14 592 391
Maskiner och inventarier	9	66 461	75 956
Fastighetsinstallationer	10	13 954	20 932
Pågående nyanläggningar	11	49 930	49 930
Summa materiella anläggningstillgångar		14 611 599	14 739 209

Summa anläggningstillgångar		14 611 599	14 739 209
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		20 422	21 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 516	28 245
Summa kortfristiga fordringar		54 938	49 395

Kassa och bank

Kassa och bank		1 050 308	902 055
Summa kassa och bank		1 050 308	902 055
Summa omsättningstillgångar		1 105 246	951 450

SUMMA TILLGÅNGAR		15 716 845	15 690 659
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 000 279	9 000 279
Underhållsfond		248 818	183 718
Summa bundet eget kapital		9 249 097	9 183 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-465 620	-496 330
Årets resultat		85 883	95 811
Summa fritt eget kapital		-379 737	-400 519
Summa eget kapital		8 869 360	8 783 478
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12, 13	2 376 801	6 670 221
Summa långfristiga skulder		2 376 801	6 670 221
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	4 293 420	74 816
Leverantörsskulder		28 843	37 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	148 421	124 554
Summa kortfristiga skulder		4 470 684	236 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 716 845	15 690 659

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsinstallationer	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	633 335	633 335
Hyresintäkter lokaler	114 720	112 462
	748 055	745 797

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Överlåtelseavgifter	3 546	3 486
Övriga intäkter	5	0
	3 551	3 486

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	26 906	26 178
Fastighetsförsäkring	21 002	18 961
Reparationer fastighet	60 457	67 212
Fastighetsskötsel	53 328	52 440
Väghållning och snöröjning	0	1 955
Kabel-TV	19 965	19 490
	181 658	186 236

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
El	21 728	23 942
Uppvärmning	99 893	102 529
Vatten och avlopp	42 254	40 530
Avfallshantering	26 821	24 603
	190 696	191 604

Not 6 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	13 750	13 500
Ekonomisk förvaltning	21 859	21 203
Administrativa kostnader	6 691	4 551
	42 300	39 254

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	28 500	19 000
Sociala kostnader	13 196	5 969
Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	41 696	24 969

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 728 385	15 728 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 728 385	15 728 385
Ingående avskrivningar	-1 135 994	-1 024 857
Årets avskrivningar	-111 137	-111 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 247 131	-1 135 994
Utgående redovisat värde	14 481 254	14 592 391
Taxeringsvärden byggnader	10 128 000	10 128 000
Taxeringsvärden mark	11 562 000	11 562 000
	21 690 000	21 690 000
Bokfört värde byggnader	9 618 898	9 730 035
Bokfört värde mark	4 862 356	4 862 356
	14 481 254	14 592 391

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 946	94 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 946	94 946
Ingående avskrivningar	-18 990	-9 495
Årets avskrivningar	-9 495	-9 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 485	-18 990
Utgående redovisat värde	66 461	75 956

Not 10 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 778	69 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 778	69 778
Ingående avskrivningar	-48 846	-41 868
Årets avskrivningar	-6 978	-6 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 824	-48 846
Utgående redovisat värde	13 954	20 932

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Projekt balkonger (2006-2007)	49 930	49 930
	49 930	49 930

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 633479	0,940	2021-03-01	2 136 918	2 161 482
Stadshypotek 458768	1,25	2021-10-30	2 131 250	2 156 250
Stadshypotek 481476	1,28	2022-01-30	2 024 053	2 045 305
Stadshypotek 526994	1,0	2022-09-30	378 000	382 000
			6 670 221	6 745 037
Kortfristig del av långfristig skuld			4 293 420	74 816
Amortering åren 2 - 5			299 264	
Lån som förfaller till betalning efter 5 år			6 296 141	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker hos bank.

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 262 000	11 262 000
	11 262 000	11 262 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	30 226	13 500
Upplupna räntekostnader	9 288	10 359
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	59 038	56 081
Upplupen el	5 021	4 424
Upplupen värme	14 086	14 078
Göteborgs Stad kretslopp	7 306	6 165
Revisionsarvode	13 500	13 500
Förvaltningsarvode	9 723	6 234
Övriga upplupna kostnader	233	213
	148 421	124 554

Göteborg den 16 / 5 2021



Ellen Petersson
Ordförande


David Engström


Michaela Löfgren


Ola Bernhardt

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2021


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Kalkällan 16

Organisationsnummer 769609-9972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kalkällan 16 för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för

- revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kalkällan 16 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 19/5 2021

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor