

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kalkällan i Göteborg**

Org. nr: 757200-9186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-07-01–2020-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kalkällan är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen innehar fastigheterna, vilka är upplåtna med tomträtt:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Block</u>
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, Fastighetsskötarexpedition, förråd	

Tomträttsavtalen för Kallebäck 7:1, 7:2, 9:1 samt 9:3 med löptid på 20år förnyades hösten 2019. Avtalen för 7:3 samt 7:6 med löptid på tio år kommer att förnyas hösten 2021 respektive 2022.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 447 bostadsrättslägenheter samt två hyreslägenheter, varav den ena disponeras som gästlägenhet för våra medlemmar. Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 1 lokal upplåten med bostadsrätt, 2 lokaler som hyrs ut. Föreningen har ca 32 250 kvm lägenhetsyta och ca 484 kvm lokalyta.

Det finns 267 p-platser varav 245 var uthyrda och 179 garageplatser varav 150 var uthyrda.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Föreningens 449 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 r o k:	36
2 r o k:	148
3 r o k:	61
4 r o k:	153
5 r o k:	51

M

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 1,5% och uppgår i genomsnitt till 831 kr/m². Även priserna för hyra av garage och parkeringsplatser har höjts. Till årsskiftet 20/21 kommer årsavgifterna höjas med 1%, och hyran för garage och p-platser kommer att höjas ytterligare.

Under våren 2020 löpte den kvarvarande swap:en ut. Styrelsen drog nytta av det fördelaktiga ränteläget och valde att binda lånet på 40MSEK, som tidigare räntesäkrats av denna swap, på sju år till en ränta om 0,94%. För detta lån görs ingen amortering.

Föreningen har under året haft ett negativt kassaflöde, då hissrenoveringen lett till stora utbetalningar. Även injusteringen av radiatorerna som QSEC genomförde ledde till större utbetalningar, men beräknas ha en återbetalningstid under 3 år. Vi har finansierat alla projekt utan att ta upp ytterligare lån.

Styrelsen har gett ut tre nyhetsbrev med information till medlemmarna om aktuella händelser.

QSEC har gjort en injustering av vårt värmesystem. Efter en redovisad kalkyl på effektförbättring antog styrelsen projektet som skall ge oss en jämnare värme till lägre kostnad. Man startade genomförandet i november. och fortsatte på det nya året. Tillgängligheten till lägenheterna var inte optimal då man inte fick tillträde till alla lägenheterna av medlemmarna. Detta arbete skulle genomföras senare på våren och då förhoppningsvis få tillträde till lägenheterna. Tyvärr stoppade pandemin detta och styrelsen tog då beslutet att genomföra det senare när läget var lugnare. Förhoppningsvis kommer det genomföras under hösten 2020.

Byten av hissarna gick efter tidsplanen – fram till pandemin kom. Fabriken i Italien som tillverkar dörrarna stängdes och inga leveranser garanterades. Detta orsakade förseningar och omkastningar i tidsplanen. Fabriken öppnade igen men då med en viss tidsförskjutning. Sista hissen kommer bytas i januari 2021.

Serviceavtal har tecknats med Bergendahls-El för underhåll och arbeten med föreningens el-system.

Avtal har tecknats med OCAB avseende skadesanering vid till exempel brand eller vattenskador.

Förbättring av ventilation på våningsplanen på Kallebäcksvägen 11 och 13 har testats och efter offertförfrågan bestämdes det att arbetet skall genomföras.

Besiktning av garagens stomme och tätskikt har gjorts. Besiktningen skall utvärderas och därefter beslutas om de åtgärder som behöver vidtagas.

Mjukfogarna på Ostgatan och Gräddgatan har bytts ut.

Lekplatsen har besiktigats och godkänts.

Oljeavskiljaren på spolplattan som blev utdömd har ersatts av en ny.


Två rejäla översvämningar drabbade Ostgatan 2-6 på grund av stopp i kommunens ledningsnät.

Grillplatserna är försedda med nya grillar och nya sittmöbler

Ett projekt har inletts för införskaffande av laddstolpar för elbilar, solceller samt utbyggnad av 1-fas till 3-fas i samtliga lägenheter.

En upphandling av fastighetsförvaltare har gjorts efter en offertförfrågan. Från den första april förvaltar Bredablick Förvaltning AB genom förvaltaren Philip Bengtsson våra fastighetsfrågor.

Avtalet avseende fastighetsskötsel och städning med KFSAB är uppsagt. Det upphör den 31 dec 2020. Upphandling av nytt fastighetsskötavtal slutförs under hösten med ny entreprenör.

Aktivitetsgruppen har ordnat kräftskiva och trevliga Quiz-kvällar, julfest med glögg och tomtebesök. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-19. I stämman deltog 51 personer varav 44 var röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 621 (623) medlemmar.
Under året har 49 lägenheter överlåtits, varav genom arv 3, gåva 7, köp 39.
Genomsnittlig pris per kvadratmeter vid årets försäljningar var 39 367 kr.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Lundberg	Ledamot, ordförande
Jan Eriksson	Ledamot, vice ordförande, sekreterare
Frida Johansson	Ledamot
Ann Jalve	Ledamot
Lars-Åke Liljengren	Ledamot
Olof Berne	Ledamot
Jona Neld	Ledamot
Rolf Svensson	Ledamot utsedd av HSB Göteborg.

Under verksamhetsåret avgick Olof Berne och Jona Neld från styrelsen.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Eriksson, Frida Johansson och Ann Jalve.

Styrelsen höll under året 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Lundberg, Jan Eriksson, Frida Johansson och Lars-Åke Liljengren, två i förening.

Revisor har varit Lennart Lundberg med Hans Enghult som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Göteborg utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Göteborgs föreningsfullmäktige har varit Ann Jalve, Fredrik Lundberg och Frida Johansson, valda av styrelsen.

Valberedningen har bestått av Eija Persson, Stellan Holst och Manne Simonsson.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	27 936	27 073	26 670	26 868	26 819
Resultat efter finansiella poster	-5 484	3 164	5 492	-7 071	-9 265
Balansomslutning	228 634	237 681	229 364	229 325	240 126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	831	819	807	807	807
Underhållsfond	0	86	1 317	0	7 002
Soliditet i %	8	10	5	3	5
Belåningsgrad i % av tax.värde	67	68	78	79	80
Belåning kr/m ²	6 379	6 473	6 578	6 636	6 726
Ränta/swapkostnad kr/m ²	133	158	175	176	207
Avsättning till underhåll kr/m ²	102	102	87	74	136

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande:

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut*	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 512 149	0	0	1 512 149
Upplåtelseavgifter	14 026 241	0	0	14 026 241
Fond för yttre underhåll	85 506	4 000 000	-4 085 506	0
S:a bundet eget kapital	15 623 896	4 000 000	-4 085 506	15 538 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 082 076	-835 885	4 085 506	7 331 697
Årets resultat	3 164 115	-3 164 115	-5 484 015	-5 484 015
S:a ansamlad vinst/förlust	7 246 191	-4 000 000	-1 398 509	1 847 682
S:a eget kapital	22 870 087	0	-5 484 015	17 386 072

*under året har avsättningen till underhållsfond gjorts med 3 272 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 7 357 506 kronor.

RESULTATDISPOSITION

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.

Enligt stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	7 331 697
Årets resultat	<u>-5 484 015</u>
	1 847 682

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 847 682</u>
	1 847 682

W

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 935 739	27 073 320
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 249	108 833
Summa rörelseintäkter		27 943 988	27 182 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-13 621 875	-11 624 868
Underhållskostnader	Not 4	-11 709 124	-4 501 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-894 938	-952 018
Personalkostnader	Not 6	-530 184	-461 916
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 073 695	-3 066 939
Summa rörelsekostnader		-29 829 816	-20 607 222
Rörelseresultat		-1 885 828	6 574 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 801	49 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 641 989	-3 460 573
Summa finansiella poster		-3 598 188	-3 410 816
Årets resultat	Not 10	-5 484 015	3 164 115

**Hsb Brf Kallkällan i Göteborg****Balansräkning****2020-06-30****2019-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 218 624 628 221 559 503

Inventarier

Not 12 787 044 858 309

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 60 851 0

219 472 523 222 417 812*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

219 473 223 222 418 512**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 11 711 6 767

Övriga fordringar

Not 16 2 705 769 5 196 485

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 416 329 1 051 508

4 133 809 6 254 760

Kortfristiga placeringar

Not 18 5 000 000 9 000 000

Kassa och bank

27 191 7 987

Summa omsättningstillgångar

9 160 999 15 262 747**Summa tillgångar****228 634 222 237 681 259**

w

**Hsb Brf Kallkällan i Göteborg**

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 538 390	15 538 390
Underhållsfond	0	85 506
	<u>15 538 390</u>	<u>15 623 896</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 331 697	4 082 076
Årets resultat	-5 484 015	3 164 115
	<u>1 847 682</u>	<u>7 246 191</u>
Summa eget kapital	17 386 072	22 870 087
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 202 500 000	205 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20 3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder	1 694 223	1 484 086
Skatteskulder	47 442	24 146
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 1 057 698	1 202 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>2 948 787</u>	<u>2 947 984</u>
	<u>8 748 150</u>	<u>8 658 991</u>
Summa skulder	211 248 150	214 811 171
Summa Eget kapital och skulder	228 634 222	237 681 259



Hsb Brf Kallkällan i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Investering i tvättstugor skrivs av enligt rak plan på 25 år. Nya lägenheter skrivs av på samma tid som byggnad enligt rak plan.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-20% 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.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 21,4 % 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.





Hsb Brf Kallkällan i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 326 983	25 874 824
Hyror	1 584 730	1 166 510
Övriga intäkter	24 026	31 986
	27 935 739	27 073 320
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	8 249	108 833
*Varav försäkringsersättning	0	104 855
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 823 879	2 750 894
Reparationer	1 457 710	781 430
El	567 224	537 871
Uppvärmning	2 695 826	2 762 032
Vatten	805 543	762 229
Sophämtning	424 474	416 549
Övriga avgifter	396 623	344 859
Bredband/KabelTv/Telefon	1 156 860	1 144 860
Förvaltningsarvoden	622 661	510 440
Tomträttsavgäld	2 449 084	1 236 024
Övriga driftskostnader	221 991	377 680
	13 621 875	11 624 868
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	3 189 514	360 264
VVS	5 681	5 625
El och tele	25 250	10 233
Hissar	8 147 160	3 986 923
Byggnad utvändigt	14 688	124 922
Markytor	116 978	0
Utrustning	209 854	13 514
	11 709 124	4 501 481
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	693 582	670 286
Medlemsavgifter	142 500	140 400
Övriga externa kostnader	58 856	141 332
	894 938	952 018
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	335 757	256 019
Sammanträdesersättningar	40 800	58 500
Revisorsarvode	11 400	11 000
Löner och andra ersättningar	40 963	37 180
Sociala kostnader	91 736	89 747
Kurser och konferenser	9 528	9 470
	530 184	461 916

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 914 675	2 914 675
Markanläggningar	20 200	20 200
Inventarier	138 820	132 064
	3 073 695	3 066 939
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	18 767	12 955
Övriga finansiella intäkter (värdereglering Swapavtal)	25 034	36 802
	43 801	49 757
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 641 324	3 458 443
Räntekostnader kortfristiga skulder	215	0
Övriga finansiella kostnader	450	2 130
	3 641 989	3 460 573
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-5 484 015	3 164 115
Avsättning till underhållsfond	-3 272 000	-3 270 000
Disposition ur underhållsfond	7 357 506	4 501 481
Resultat efter underhållspåverkan	-1 398 509	4 395 596
Förtida kostnadsfört Swapavtal som avser räkenskapsåret*	-627 146	-1 631 629
Resultat inklusive kostnad Swapavtal (faktiskt resultat)	-2 025 655	2 763 967

*I finansiella kostnader ingick för år 15/16 en engångspost på 7 047 281 kronor vilket avser framtida betalningar för swapavtal som löper till 2018-11-02 samt 2020-03-30. Resultatet blir genom detta inte rättvisande för räkenskapsår 2015/2016 samt följande räkenskapsår fram till och med 2019/2020.

Föreningens swapavtal fungerar i praktiken som bundna lån och ovanstående redovisning innebär att räntan kostnadsförs i förtid vilket gör att resultatet är för lågt 15/16 samt för högt 16/17-19/20. Sett över hela perioden blir det ingen ytterligare resultatpåverkan jämfört med om man redovisat kostnaden på rätt period.

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	263 031 985	262 926 991
Årets investeringar	0	104 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>263 031 985</u>	<u>263 031 985</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 856 272	-38 941 597
Årets avskrivningar	-2 914 675	-2 914 675
Utgående avskrivningar	<u>-44 770 947</u>	<u>-41 856 272</u>
Bokfört värde byggnader	218 261 038	221 175 713
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	504 990	504 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>504 990</u>	<u>504 990</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 200	-101 000
Årets avskrivningar	-20 200	-20 200
Utgående avskrivningar	<u>-141 400</u>	<u>-121 200</u>
Bokfört värde markanläggningar	363 590	383 790
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	218 624 628	221 559 503
Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1-7:3, 7:6 samt 9:1-9:3		
Byggnad - bostäder	301 000 000	301 000 000
Byggnad - lokaler	4 316 000	4 316 000
	<u>305 316 000</u>	<u>305 316 000</u>
Mark - bostäder	278 000 000	278 000 000
Mark - lokaler	1 023 000	1 023 000
	<u>279 023 000</u>	<u>279 023 000</u>
Taxeringsvärde totalt	584 339 000	584 339 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 535 213	1 535 213
Årets investeringar	67 555	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 602 768</u>	<u>1 535 213</u>
Ingående avskrivningar	-676 904	-544 840
Årets avskrivningar	-138 820	-132 064
Utgående avskrivningar	<u>-815 724</u>	<u>-676 904</u>
Bokfört värde	787 044	858 309
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Solceller och laddstolpar	60 851	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>

W

**Hsb Brf Kallkällan i Göteborg**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	11 711	6 767
	11 711	6 767

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 571 350	5 094 853
Skattekonto	134 146	99 542
Övrigt	273	2 090
	2 705 769	5 196 485

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 414 002	1 048 872
Upplupna intäkter	2 327	2 636
	1 416 329	1 051 508

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-04-30	2020-10-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-03-31	2020-09-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-11-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-06-30	2020-12-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2020-01-31	2020-07-31	6 mån	0,25%	1 000 000
					5 000 000

Fastränteplacering	5 000 000	9 000 000
	5 000 000	9 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36508795	1,60%	2022-09-28	20 000 000	0
Stadshypotek	471988	1,88%	2026-12-30	27 700 000	3 000 000
Stadshypotek	471991	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	525572	0,57%	2020-09-09	10 000 000	0
Stadshypotek	595248	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	595250	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
Swedbank	2756285504	1,41%	2021-11-25	20 000 000	0
Swedbank	2857082271	2,42%	2023-12-21	40 000 000	0
Swedbank	2857082297	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
				205 500 000	3 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **202 500 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 190 500 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 230 106 200 230 106 200

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2020-06-30	2019-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 000 000	3 000 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	74 392	65 639
Arbetsgivaravgifter	46 333	53 159
Inre fond	908 963	1 023 139
Ovriga kortfristiga skulder	28 010	60 839
	1 057 698	1 202 775
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	69 233	65 433
Ovriga upplupna kostnader	531 404	652 189
Förutbetalda hyror och avgifter	2 348 150	2 230 362
	2 948 787	2 947 984

Göteborg 19/10 2020
Ann Jalve

Jan Eriksson
Fredrik Lundberg

Lars Åke Liljengren
Frida Johansson

Rolf SvenssonVår revisionsberättelse har 2/11 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lennart Lundberg
Av föreningen vald revisor
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kalkällan för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

JK

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 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. 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.

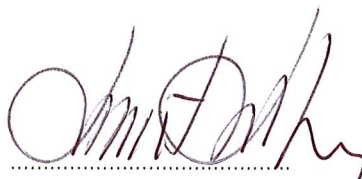
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 den 2 / 11 2020


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lennart Lundberg
Av föreningen vald revisor

Bilaga till förvaltningsberättelse

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 denna 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 Kalkällan utvecklas fortlöpande. Grönytorna ansas kontinuerligt och sköts av fastighetsskötarna för att skapa en trivsamt 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 goda möjligheter till ett rikt socialt och kulturellt liv. Föreningen har en fritidslokal där medlemmar kan hålla kalas eller andra aktiviteter. För de långväga gästerna har vi vår gästlägenhet som kan hyras till en ringa kostnad. Våra grillplatser används flitigt under varma dagar och kvällar. Dessutom finns vår lekpark, där barn kan leka och vuxna utmana varandra vid boulebanan eller bara slappna av vid sittplatserna. För den händigaste har vi snickarboden, där man kan slipa, måla och snickra utan att störa någon.

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

2019-07-01 **2018-07-01****2020-06-30** **2019-06-30****Not 3****Fastighetsskötsel och lokalvård**

4011	Förbrukningsmaterial, fast.skötsel	22 550	11 383
4016	Förbrukningsinventarier, fast.skötsel	24 520	46 015
4021	Förbrukningsmaterial, lokalvårdare	17 522	12 979
4030	Sotning	431	844
4042	Hissbesiktning	5 448	12 600
4070	Snörenhållning	237 500	237 500
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	1 620 990	1 587 444
4483	Städ, Grundavtal	741 066	725 832
4486	Fastighetsskötsel, Extradebiteringar	153 852	110 106
4487	Städ, Extradebiteringar	0	6 191
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		2 823 879	2 750 894

Reparationer

4110	Reparationer byggnad invändigt	118 745	32 162
4141	Reparationer, VA/sanitet	148 145	157 316
4142	Reparationer, Värme	28 043	3 066
4143	Reparationer, Ventilation	300 589	55 120
4144	Reparationer el	168 560	39 033
4146	Reparationer hissar	150 198	56 853
4150	Reparationer av byggnader utvändigt	15 952	88 760
4160	Reparation av markytor	0	36 602
4170	Reparation av garage och p-platser	27 235	26 890
4180	Reparation försäkringsärende	438 383	209 028
4190	Reparation, övrigt	61 861	76 601
S:a Reparationer		1 457 710	781 430

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***EI**

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	567 224	537 871
S:a EI		567 224	537 871

Uppvärmning

4323	Fjärrvärme	2 695 826	2 762 032
S:a Uppvärmning		2 695 826	2 762 032

Vatten

4330	Vatten	805 543	762 229
S:a Vatten		805 543	762 229

Sophämtning

4347	Sophämtning enl taxa	392 200	385 282
4348	Container	32 274	31 267
S:a Sophämtning		424 474	416 549

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	258 877	213 345
4430	Bevakningskostnader	137 746	131 514
S:a Övriga avgifter		396 623	344 859

Förvaltningsarvoden

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Denna specifikation avser not 3 - Drift och är ett stöd till styrelsen, trycks ej.

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
6481 Administrativ förvaltning Grundavtal	518 900	510 440
6482 Administrativ förvaltning Extradebiteringar	32 198	0
6486 Förvaltaravtal	71 563	0
S:a Förvaltningsarvoden	622 661	510 440

Tomträttsavgäld

4441 Tomträttsavgälder	2 449 084	1 236 024
S:a Tomträttsavgäld	2 449 084	1 236 024

Övriga driftskostnader

5410 Förbrukningsinventarier, adm	11 974	6 889
6100 Kontorsmateriel och trycksaker	22 831	31 375
6210 Telekommunikation	40 091	43 557
6230 Datakommunikation	1 161 345	1 149 362
6250 Postbefordran	270	82
6420 Revisionsarvoden	23 750	22 913
6439 Serviceavtal	68 022	120 612
6552 Konsultkostnader	50 568	147 750
S:a Övriga driftskostnader	1 378 851	1 522 540