

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kalkällan i Göteborg

Org. nr: 757200-9186

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-07-01–2021-06-30



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kallkällan i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger 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 20 år 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

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har avgifterna höjts med 1% och uppgår i genomsnitt till 839 kr/m². Även priserna för hyra av garage och parkeringsplatser har höjts. Till årsskiftet 21/22 kommer årsavgifterna höjas med 1%, och hyran för garage och p-platser kommer att höjas ytterligare.

Föreningen har under året haft ett stabilt kassaflöde trots att hissrenoveringen lett till stora utbetalningar. Vi har finansierat alla projekt utan att ta upp ytterligare lån.

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

Vi har slutit ett avtal för fastighetsskötseln med Primär. Med deras större resurser och erfarenhet kommer vi att arbeta fram nya rutiner för fastighetsskötseln. Med deras system kommer vi kunna följa händelser vad gäller felanmälan och service på ett mycket bättre sätt än tidigare. Avtalet trädde i kraft 2021-01-01.

Under åren blev vi tilldelade ny förvaltare från Bredablick.

QSEC har slutfört sitt arbete med injusteringen av värmesystemet. Eftersom man inte fått tillträde till alla lägenheter kommer man att slutföra vissa moment till hösten.

Renoveringen av hissarna fortsatte under hösten och slutfördes i vintras.

OVK har gjorts på Kallebäcksvägen 11 och 13. Några mindre fläktproblem skall utföras för ett godkännande.

De projekt årsstämman gav sitt godkännande till har påbörjats. Det gäller flytten av föreningslokalen och expeditionen till lokalen på Kallebäcksvägen 11. Här har vi kommit nästan ända fram till färdiga bygglovshandlingar. Även projekten för laddstolpar, solceller, 1-fas till 3-fas samt individuell el-mätning är i full gång. Just nu tar vi in offerter.

Breddningen av utvändiga parkeringsplatser är upphandlat och kommer att utföras under hösten 2021.

Besiktningarna av varm och kallgaragen är gjorda. Rapporten visar på att garagen är i behov av renoveringar. En noggrannare rapport är beställd för att kunna planera renoveringen.

Besiktning och reparationer av västra betongfasaden på Kallebäcksvägen 11 gjordes under sommaren 2021. Resterande betongfasader på Kallebäcksvägen 11 och Kallebäcksvägen 13 kommer att åtgärdas under hösten 2021.

Diskussioner för hur man skall kunna öka tryggheten i husen och i området fortgår. Det är viktigt att vi alla hjälps åt med uppmärksamhet på icke behöriga personer i våra trappor samt annan viktig information som kan vara viktig att informera styrelsen om.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-09 Röstningen genomfördes som poströstning. 59 röster inkom till stämman varav en var ogiltig.

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 616 (621) medlemmar.
Under året har 64 lägenheter överlåtits, varav genom arv 2, gåva 8, köp 54.
Genomsnittlig pris per kvadratmeter vid årets försäljningar var 41 597 kr.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Fredrik Lundberg	Ledamot, ordförande
Adam Ottvar	Ledamot, vice ordförande
Olof Kårlén	Ledamot, sekreterare
Maj-Lis Stenberg	Ledamot
Lars-Åke Liljengren	Ledamot
Tommy Lans	Ledamot
Christina Kårlén	Ledamot
Rolf Svensson	Ledamot utsedd av HSB Göteborg.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Fredrik Lundberg, Maj-Lis Stenberg, Lars-Åke Liljengren och Tommy Lans.

Styrelsen höll under året 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Lundberg, Lars-Åke Liljengren, Maj-Lis Stenberg och Christina Kårlén, 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 Olof Kårlén och Fredrik Lundberg, valda av styrelsen.

Valberedningen har bestått av Yvonne Dahlberg och Ann Jalve.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	28 385	27 936	27 073	26 670	26 868
Resultat efter finansiella poster	-511	-5 484	3 164	5 492	-7 071
Balansomslutning	225 736	228 634	237 681	229 364	229 325
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	839	831	819	807	807
Underhållsfond	0	0	86	1 317	0
Soliditet i %	7	8	10	5	3
Belåningsgrad i % av tax.värde	66	67	68	78	79
Belåning kr/m ²	6 286	6 379	6 473	6 578	6 636
Ränta/swapkostnad* kr/m ²	116	133	158	175	176
Avsättning till underhåll kr/m ²	102	102	102	87	74

*swapavtal avslutade 2019/20

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	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital	15 538 390	0	0	15 538 390
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 331 697	-5 484 015	0	1 847 682
Årets resultat	-5 484 015	5 484 015	-510 639	-510 639
S:a ansamlad vinst/förlust	1 847 682	0	-510 639	1 337 043
S:a eget kapital	17 386 072	0	-510 639	16 875 433

*under året har avsättningen till underhållsfond gjorts med 3 500 000 kronor samt disposition ur underhållsfond med 3 500 000 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	1 847 682
Årets resultat	<u>-510 639</u>
	1 337 043

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 337 043</u>
	1 337 043

**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 385 491	27 935 739
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 019	8 249
Summa rörelseintäkter		28 395 510	27 943 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 327 639	-13 621 875
Underhållskostnader	Not 4	-6 450 007	-11 709 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-857 605	-894 938
Personalkostnader	Not 6	-492 940	-530 184
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 065 754	-3 073 695
Summa rörelsekostnader		-25 193 945	-29 829 816
Rörelseresultat		3 201 565	-1 885 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 712	43 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 726 916	-3 641 989
Summa finansiella poster		-3 712 204	-3 598 188
Årets resultat		-510 639	-5 484 015



**Hsb Brf Kallkällan i Göteborg**

Balansräkning		2021-06-30	2020-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	215 689 753	218 624 628
Inventarier	Not 12	656 165	787 044
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>332 708</u>	<u>60 851</u>
		216 678 626	219 472 523
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		216 679 326	219 473 223
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	734	11 711
Övriga fordringar	Not 16	3 422 743	2 705 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>1 558 326</u>	<u>1 416 329</u>
		4 981 803	4 133 809
Kortfristiga placeringar	Not 18	4 000 000	5 000 000
Kassa och bank		74 867	27 191
Summa omsättningstillgångar		9 056 670	9 160 999
Summa tillgångar		225 735 996	228 634 222



**Hsb Brf Kallkällan i Göteborg**

Balansräkning	2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 538 390	15 538 390
	<u>15 538 390</u>	<u>15 538 390</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 847 682	7 331 697
Årets resultat	-510 639	-5 484 015
	<u>1 337 043</u>	<u>1 847 682</u>
Summa eget kapital	16 875 433	17 386 072
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 169 500 000	202 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	33 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder	2 066 966	1 694 223
Skatteskulder	60 882	47 442
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 031 110	1 057 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>3 201 605</u>	<u>2 948 787</u>
	<u>39 360 563</u>	<u>8 748 150</u>
Summa skulder	208 860 563	211 248 150
Summa Eget kapital och skulder	225 735 996	228 634 222





Hsb Brf Kalkällan 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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 Kalkällan i Göteborg**

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 651 721	26 326 983
Hyror	1 710 402	1 584 730
Övriga intäkter	23 368	24 026
	28 385 491	27 935 739
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	10 019	8 249
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 255 353	2 823 879
Reparationer	905 952	1 457 710
El	628 245	567 224
Uppvärmning	2 768 202	2 695 826
Vatten	922 842	805 543
Sophämtning	453 398	424 474
Övriga avgifter	365 952	396 623
Bredband/KabelTv/Telefon	1 156 860	1 156 860
Förvaltningsarvoden	859 063	622 661
Tomträttsavgäld	2 799 960	2 449 084
Övriga driftskostnader	211 814	221 991
	14 327 639	13 621 875
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	455 888	3 189 514
VVS	253 509	5 681
El och tele	76 915	25 250
Hissar	4 848 948	8 147 160
Byggnad utvändigt	565 416	14 688
Markytor	223 824	116 978
Styr och övervakning	18 726	0
Utrustning	6 781	209 854
	6 450 007	11 709 124
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	707 022	693 582
Medlemsavgifter	144 000	142 500
Övriga externa kostnader	6 583	58 856
	857 605	894 938
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	317 887	335 757
Sammanträdesersättningar	40 200	40 800
Revisorsarvode	11 300	11 400
Löner och andra ersättningar	47 177	40 963
Sociala kostnader	76 376	91 736
Kurser och konferenser	0	9 528
	492 940	530 184



**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 914 675	2 914 675
Markanläggningar	20 200	20 200
Inventarier	130 879	138 820
	3 065 754	3 073 695
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	14 712	43 801
	14 712	43 801
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 725 283	3 641 324
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 183	215
Övriga finansiella kostnader	450	450
	3 726 916	3 641 989
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-510 639	-5 484 015
Avsättning till underhållsfond	-3 500 000	-3 272 000
Disposition ur underhållsfond	3 500 000	7 357 506
Resultat efter underhållspåverkan	-510 639	-1 398 509
Förtida kostnadsfört Swapavtal som avser räkenskapsåret*	0	-627 146
Resultat efter hänsyn taget till swapkostnad	-510 639	-2 025 655

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



**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	263 031 985	263 031 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 031 985	263 031 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 770 947	-41 856 272
Årets avskrivningar	-2 914 675	-2 914 675
Utgående avskrivningar	-47 685 622	-44 770 947
Bokfört värde byggnader	215 346 363	218 261 038
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	504 990	504 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 990	504 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-141 400	-121 200
Årets avskrivningar	-20 200	-20 200
Utgående avskrivningar	-161 600	-141 400
Bokfört värde markanläggningar	343 390	363 590
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	215 689 753	218 624 628
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
	305 316 000	305 316 000
Mark - bostäder	278 000 000	278 000 000
Mark - lokaler	1 023 000	1 023 000
	279 023 000	279 023 000
Taxeringsvärde totalt	584 339 000	584 339 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	230 106 200	230 106 200
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 602 768	1 535 213
Årets investeringar	0	67 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 602 768	1 602 768
Ingående avskrivningar	-815 724	-676 904
Årets avskrivningar	-130 879	-138 820
Utgående avskrivningar	-946 603	-815 724
Bokfört värde	656 165	787 044
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	60 851	0
Solceller och laddstolper	81 751	60 851
Nya lägenheter	190 106	0
	332 708	60 851



**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	734	11 711			
	734	11 711			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 174 429	2 571 350			
Skattekonto	248 041	134 146			
Övrigt	273	273			
	3 422 743	2 705 769			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 556 659	1 414 002			
Upplupna intäkter	1 667	2 327			
	1 558 326	1 416 329			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-04-30	2021-10-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-06-30	2021-12-30	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-01-31	2021-07-31	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-05-30	2021-11-30	6 mån	0,25%	1 000 000
					4 000 000
Fastränteplacering				4 000 000	5 000 000
				4 000 000	5 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	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	24 700 000	3 000 000
Stadshypotek	471991	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	595248	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	595250	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
*Stadshypotek	611859	0,34%	2021-09-09	10 000 000	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
				202 500 000	3 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					3 000 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					30 000 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					33 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					169 500 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					187 500 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				133 826	74 392
Arbetsgivaravgifter				76 386	46 333
Inre fond				805 098	908 963
Ovriga kortfristiga skulder				15 800	28 010
				1 031 110	1 057 698



**Hsb Brf Kalkällan i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	50 272	69 233
Övriga upplupna kostnader	719 047	531 404
Förutbetalda hyror och avgifter	2 432 286	2 348 150
	3 201 605	2 948 787

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Adam Ottvar

Eva Christina Kårlén

Fredrik Lundberg

Lars Åke Liljengren

Maj-Lis Stenberg

Olof Helge Kårlén

Rolf Svensson

Tommy Lans

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Lennart Lundberg
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



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 2020-07-01 - 2021-06-30.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende 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.

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.

Revisor utseende 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 2020-07-01 - 2021-06-30 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Lundberg
Av föreningen vald revisor