



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Kalkällan



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 Moderna försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
179	garageplatser	0
267	p-platser	0
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	36
2	lokaler (hyresrätt)	448
447	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	32176
2	lägenheter (hyresrätt)	74
Totalt 898 objekt		32734

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 148 st 2 rok, 61 st 3 rok, 153 st 4 rok, 51 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Olof Berne	Ordförande	2021-11-29	2022-04-13
Fredrik Lundberg	Ledamot	2018-12-06	2022-06-07
Fredrik Lundberg	Ordförande	2022-06-07	
Lars Åke Liljengren	Ledamot	2017-12-11	
Olof Helge Kårlén	Ledamot	2020-12-21	
Rolf Svensson	Ledamot	2017-12-11	
Maj-Lis Stenberg	Ledamot	2020-12-21	
Marko Arosilta	Ledamot	2021-11-29	
Sofie Kihlström	Ledamot	2021-11-29	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Åke Liljengren, Olof Helge Kårlén, Marko Arosilta, Sofie Kihlström

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Maj-Lis Stenberg, Fredrik Lundberg, Sofie Kihlström.

Revisorer har varit: Lennart Lundberg med Hans Enghult 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 2021-11-21. På stämman deltog 47 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

Årsavgiften kommer att förändras fr.o.m. 2023-01-01 med +1%.

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 stadgar den 2021-03-11.

En tomträtsavgäld förnyades under hösten 2022.

Vi har sett ökade kostnader för bland annat el under året med nästan det dubbla.

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

Vi har haft översyn på våra skyddsrum och kompletterat upp med utrustning som fattades eller försvunnit.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts under våren och kommer fortsätta under hösten – 2022.

Underhållsspolning har utförts i våra fastigheter.

Fasadarbeten har utförts på fastigheten Kallebäcksvägen 11. Nästa i tur är Kallebäcksvägen 13.

Våra parkeringsplatser har breddats under året för bättre anpassning till moderna bilmodeller.
Laddstolpar är under upphandling och beräknas kunna påbörjas under hösten 2022.

Vi har infört ett digitalt kösystem för våra parkeringsplatser.

Projektet med solceller och uppgradering av 1-fas till 3-fas har pausats för tillfället för att se vad som är effektivast att göra.

Hobbyrummet har iordningsställt och är klart för att användas.

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

- Vi har planerat att installera ca 20 laddstolpar på våra parkeringsplatser under hösten 2022.
- Renovering av kallgaragets betongstomme är planerat för hösten 2022/ våren 2023.
- Målning och uppfräschning av entréer och trapphus är planerat för hösten 2022/ våren 2023.
- Nya lägenheter och flytt av fritidslokal är under projektering.
- Målning av garagens fasader kommer att göras under hösten 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 48 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 616.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 623.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	253	275	284	328	307
Skuldsättning, kr/kvm	6 079	6 171	6 278	6 370	6 435
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	151	132	124	124	127
Driftskostnad, kr/kvm	502	464	443	384	390
Årsavgifter, kr/kvm	837	828	818	804	795
Totala intäkter, kr/kvm	878	867	854	830	816
Nettoomsättning, tkr	28 718	28 386	27 936	27 067	26 670
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 097	-511	-5 484	3 164	5 492
Soliditet, %	8	7	8	10	5

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 026 241	0	0	14 026 241
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	3 300 764	3 300 764
S:a bundet eget kapital, kr	15 538 390	0	3 300 764	18 839 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 847 682	-510 639	-3 300 764	-1 963 721
Årets resultat, kr	-510 639	510 639	4 097 107	4 097 107
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 337 043	0	796 343	2 133 386
S:a eget kapital, kr	16 875 433	0	4 097 107	20 972 540

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 199 236 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	1 337 043
Årets resultat, kr	4 097 107
Reservation till underhållsfond, kr	-4 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 199 236
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 133 386

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 133 386

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

		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	28 718 124	28 385 491
Övriga rörelseintäkter	Not 2	15 814	10 019
Summa rörelseintäkter		28 733 938	28 395 510
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 486 682	-14 327 639
Underhållskostnader	Not 4	-1 199 236	-6 450 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-930 313	-857 605
Personalkostnader	Not 6	-462 894	-492 940
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 981 734	-3 065 754
Summa rörelsekostnader		-21 060 859	-25 193 945
Rörelseresultat		7 673 079	3 201 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 858	14 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 591 830	-3 726 916
Summa finansiella poster		-3 575 972	-3 712 204
Årets resultat	Not 10	4 097 107	-510 639

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	212 754 878	215 689 753
Inventarier	Not 12	714 314	656 165
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	344 502	332 708
		<u>213 813 694</u>	<u>216 678 626</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		213 814 394	216 679 326
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	-226	734
Övriga fordringar	Not 16	3 966 090	3 422 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 910 057	1 558 326
		<u>5 875 921</u>	<u>4 981 803</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	7 000 000	4 000 000
Kassa och bank		133 667	74 867
Summa omsättningstillgångar		13 009 588	9 056 670
Summa tillgångar		226 823 981	225 735 996

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 538 390	15 538 390
Underhållsfond	3 300 764	0
	<u>18 839 154</u>	<u>15 538 390</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 963 721	1 847 682
Årets resultat	4 097 107	-510 639
	<u>2 133 386</u>	<u>1 337 043</u>
Summa eget kapital	20 972 540	16 875 433
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 146 500 000	169 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	53 000 000	33 000 000
Leverantörsskulder	2 420 456	2 066 966
Skatteskulder	81 954	60 882
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 900 927	1 031 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 2 948 104	3 201 605
	<u>59 351 441</u>	<u>39 360 563</u>
Summa skulder	205 851 441	208 860 563
Summa Eget kapital och skulder	226 823 981	225 735 996

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om 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 avskrivningsplan på 25 år.

Nya lägenheter skrivs av på samma tid som byggnaderna 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 20,6 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 1 464 865 kr (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.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	26 923 989	26 651 721
Hyror	1 766 578	1 710 402
Övriga intäkter	27 557	23 368
	28 718 124	28 385 491
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	15 814	10 019
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 196 000	3 255 353
Reparationer	1 774 051	905 952
El	1 083 360	628 245
Uppvärmning	2 855 715	2 768 202
Vatten	1 012 556	922 842
Sophämtning	483 463	453 398
Övriga avgifter	396 755	365 952
Bredband/Kabel-TV/Telefon	1 212 918	1 156 860
Förvaltningsarvoden	997 344	859 063
Tomträttsavgäld	3 096 217	2 799 960
Övriga driftskostnader	378 303	211 814
	15 486 682	14 327 639
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	345 322	455 888
VVS	413 892	253 509
El och tele	0	76 915
Transport	0	4 848 948
Byggnad utvändigt	38 063	565 416
Markytor	395 112	223 824
Styr och övervakning	0	18 726
Utrustning	6 848	6 781
	1 199 236	6 450 007
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	749 522	707 022
Medlemsavgifter	144 000	144 000
Övriga externa kostnader	36 791	6 583
	930 313	857 605
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	302 709	317 887
Sammanträdesersättningar	46 200	40 200
Revisorsarvode	12 500	11 300
Löner och andra ersättningar	39 575	47 177
Sociala kostnader	61 910	76 376
	462 894	492 940
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 914 675	2 914 675
Markanläggningar	20 200	20 200
Inventarier	46 859	130 879
	2 981 734	3 065 754
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	15 858	14 712
	15 858	14 712
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	3 591 356	3 725 283
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 183
Övriga finansiella kostnader	474	450
	3 591 830	3 726 916

Noter		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	4 097 107	-510 639
	Avsättning till underhållsfond	-4 500 000	-3 500 000
	Disposition ur underhållsfond	1 199 236	3 500 000
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>796 343</u>	<u>-510 639</u>

Noter	2022-06-30	2021-06-30
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	-47 685 622	-44 770 947
Årets avskrivningar	-2 914 675	-2 914 675
Utgående avskrivningar	-50 600 297	-47 685 622
Bokfört värde byggnader	212 431 688	215 346 363
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	504 990	504 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 990	504 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-161 600	-141 400
Årets avskrivningar	-20 200	-20 200
Utgående avskrivningar	-181 800	-161 600
Bokfört värde markanläggningar	323 190	343 390
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	212 754 878	215 689 753
Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1-7:3, 7:6 samt 9:1-9:3		
Byggnad - bostäder	361 000 000	301 000 000
Byggnad - lokaler	6 006 000	4 316 000
	367 006 000	305 316 000
Mark - bostäder	269 000 000	278 000 000
Mark - lokaler	895 000	1 023 000
	269 895 000	279 023 000
Taxeringsvärde totalt	636 901 000	584 339 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	230 106 200	230 106 200
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 602 768	1 602 768
Årets investeringar	105 008	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 707 776	1 602 768
Ingående avskrivningar	-946 603	-815 724
Årets avskrivningar	-46 859	-130 879
Utgående avskrivningar	-993 462	-946 603
Bokfört värde	714 314	656 165
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Solceller och laddstolpar	142 602	142 602
Årets nedlagda kostnader: 0 kr.		
Nya lägenheter	201 900	190 106
Årets nedlagda kostnader: 11 794 kr.	344 502	332 708
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	-226	734
	-226	734

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 822 494	3 174 429
Skattekonto	143 326	248 041
Övrigt	270	273
	3 966 090	3 422 743

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 906 293	1 556 659
Upplupna intäkter	3 764	1 667
	1 910 057	1 558 326

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-02-03	2022-08-03	6 mån	0,65%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2022-12-30	6 mån	0,65%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-04-01	2022-10-01	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-05-30	2022-11-30	6 mån	0,50%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-04-30	2022-10-30	6 mån	0,50%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-04-26	2022-10-26	6 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-01-31	2022-07-31	6 mån	0,65%	1 000 000
					7 000 000

Fasträntepacering	7 000 000	4 000 000
	7 000 000	4 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758236245	0,86%	2022-09-09	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	36508795	1,60%	2022-09-28	20 000 000	0
Stadshypotek	471988	1,88%	2026-12-30	21 700 000	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	742936	0,74%	2023-02-28	20 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857082271	2,42%	2023-12-21	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2857082297	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
				199 500 000	3 000 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	3 000 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	50 000 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	53 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **146 500 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 184 500 000

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	68 362	133 826
Arbetsgivaravgifter	34 083	76 386
Inre fond	782 682	805 098
Ovriga kortfristiga skulder	15 800	15 800
	900 927	1 031 110

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	82 812	50 272
Ovriga upplupna kostnader	476 594	719 047
Förutbetalda hyror och avgifter	2 388 698	2 432 286
	2 948 104	3 201 605

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Fredrik Lundberg

Lars Åke Liljengren

Maj-Lis Stenberg

Marko Arosilta

Olof Helge Kårlén

Rolf Svensson

Sofie Kihlström

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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 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 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.

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 2021-07-01 - 2022-06-30 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 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kalkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK LUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-06 kl. 18:51:47



OLOF HELGE KÅRLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-10 kl. 14:40:12



MARKO AROSILTA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-05 kl. 21:59:44



SOFIE KIHLLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-05 kl. 00:00:48



ROLF SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-04 kl. 14:05:40



MAJ-LIS STENBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-05 kl. 14:01:21



LARS ÅKE LILJENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-04 kl. 09:15:39



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 09:17:23



LENNART LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 10:23:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kalkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART LUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 10:26:14



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 09:19:04



Motioner

Motion 1

Elisabeth Tullhage, Leif Tullhage

Lgh 429

Belysning till gångväg vid Gräddgatan

Under dygnets mörka timmar är gångvägen mellan Ostgatan/sopbehållarna och gårdsplanen på Gräddgatan helt sänkt i mörker och riskfylld att gå. I synnerhet gäller det under vintern då man kanske inte ser isfläckar och andra ojämnheter. Den enda befintliga belysningen är en halvt dold gatlykta vid infarten till gårdsplanen, och den kan på intet vis lysa upp denna gångväg.

Vi föreslår därför:

Att styrelsen får i uppdrag att utreda möjligheten att installera någon form av lämplig gångbelysning för denna väg, gärna redan innevarande höst/vinter.

Styrelsens förslag till beslut: Bifalles.

Motion 2

Kristoffer Rosvall

Lgh 337

Karta över garage platser

Jag föreslår att vi upprättar kartor över garagen och parkeringsplatser där platsnr och eventuella hinder syns.

Detta skulle underlätta för oss som söker parkeringsplats och idag inte har tillgång till garaget.

Med en karta kan man lättare se vilken plats(er) man skulle vilja ha.

Styrelsens förslag till beslut: Motionen bifalles.

Motion 3

Kristoffer Rosvall

Lgh 337

Inventarieförteckning i gästlägenheten

Jag föreslår att vi upprättar en förteckningar över vilka husgeråd som skall finnas i gästlägenheten. Dessa skall finnas att läsa i gästlägenheten.

Likaså bör vi sätta upp instruktioner om hur lägenheten skall städas av de som nyttjar lägenheten.

Styrelsens förslag till beslut: Bifalles.

Motion 4

Kristina Malm

Lgh 407

Nytt städmaterial i tvättstugan

Jag föreslår att föreningen förser varje tvättstuga med en gummiraka med långt skaft (duschskrapa). Detta då städning av dammiga golv förenklas samt att redskapet hålls rent längre. Av egen erfarenhet från tidigare gemensamma tvättstugor bidrog detta till mer trevliga tvättstugor.

Dammet fastnar inte lika mycket och det är lätt att bara dra av dammet från skrapan.

Styrelsens förslag till beslut:

Styrelsen tar fram, tillsammans med fastighetsskötarna, lämpliga städmaterial.

Motion 5

Kristina Malm

Lgh 407

Automatisk dörröppnare

Jag föreslår att föreningen ser över möjligheten att installera automatiska dörröppnare som förenklar för de med t.ex. rullator eller barnvagn. Med automatisk dörröppnare syftar jag till en avlång knapp på väggen.

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen avslås.

Bostadsanpassning för rörelsehindrade kan man söka via kommunen.

Motion 6

Christina Lundin

Lgh 390

Värme & varmvatten

Jag föreslår att alla lägenheter får egna elmätare. Med tanke på hur olika vi slösar med varmvatten och värme. (duschar 1 timme & eldar för kråkorna då de har öppna balkong dörrar)

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Varje lägenhet har idag egen elmätare och eget el-abonnemang.

Värme och varmvatten går via fjärrvärmenätet. Individuell mätning av värme och varmvatten är inte aktuellt då det är för höga installationskostnader.

Motion 7

R-M Wingårdh

Lgh 438

Hustvätt!

Jag föreslår att nu när garageväggarna har fräschats upp och blivit så fina, vore det bra om föreningen gick över de gula husen med högtrycksånga el. Liknande.

Det har inte gjorts på de 16 år jag har bott här, vad jag kan påminna mig!

Det kommer att bli mer enhetligt och snyggare än idag. Området blir då mer attraktivt.

Tvätta fasad

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Fasadtvätt finns med i underhållsplanen under 2028/2029. Styrelsen undersöker möjligheten att tidigarelägga tvätt av fasaden.

Motion 8

Ann Jalve

Lgh 181

Väggarna runt hissarna + tvättstugsbokningarna på KBV 11+ 13

Jag föreslår att väggarna runt hissarna lagas – i endel entreer, ser det mycket slarvigt ut hål och trasigt kakel.

Hur kommer det sig, att man bara kan ta en ledig tvättmaskin och torktumlare utan att boka tid? I våra gula hus måste man boka tid, för att komma åt maskinerna.

Sätt bokningsapparaten utanför dörren in till tvättstugan.

Mycket klagomål från medlemmar.

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Projekt med att laga väggarna i våra entréer pågår. Bokningssystemet kompletteras med lås på maskinerna som det var planerat från början.

Motion 9

Marcus Wessberg

Lgh 338

Parkeringsrutorna görs större

Jag föreslår att parkeringsrutorna görs större i garaget Ostgatan 22-18 för att undvika att bilgrannar ställer sig för nära varandra och orsakar irritation och för att undvika ev. lackskador vid bildörrsöppningar mm. I om att det verkar finnas ett flertal tomma platser i garaget där det inte står bilar borde det gå att göra om arkitekturen för utrymmet rörande detta.

Styrelsens förslag till beslut:

Avslås. Det går inte på grund av pelarna.

Motion 10

Josef Quennerstedt

Lgh 356

Större parkeringsplatser

Jag föreslår att större parkeringsplatser (exempelvis plats 47 garage 5), se bild. Klassificeras om till familjeparkering, detta och innebär en möjlighet att ta ut en högre avgift.

Styrelsens förslag till beslut:

Avslås.

Motion 11

Rose-Marie Wingårdh
Lgh 438

Återvinning/Sopor

Jag föreslår att alla boende får förnyad information om vad man ska/får slänga i våra molucker, alternativt återvinningen.

Informera om att vi betalar i vikt!

Jag hänvisar till det mail jag skickade 210927, som jag inte fått svar på.

Styrelsens förslag till beslut:

Bifalles.

Motion 12

Marcus Wessberg
Lgh 338

Ommålning av garageplatser

Föreningen målar om/fyller i parkeringsrutorna i garaget Ostgatan 22-18 då dessa är i det närmaste obefintliga och mycket svåra att tyda konturerna på vilket får till följd att vissa parkerar in/på bilgrannens parkeringsruta eller inte tillgodoser detta lilla utrymme för dispens som borde finnas.

Ibland kan detta även få till följd att man får svårt att manövrera in sin bil på den rättmätiga plats man betalar för med svårigheter eller inte kan det alls eller ens kan komma ur sin bil, eller in i den vid förarplats. (OBS! Har tagit foton på hur detta kan se ut om ni bill kika på det!)

Detta måste åtgärdas och upplysas om!

Styrelsens förslag till beslut:

Bifalles.

Motion 13

Marcus Wessberg
Lgh 338

Kameraövervakning

Jag föreslår att kameraövervakning sätts in i garaget på Ostgatan 22-18 (och kanske övriga slutna garage på förekommen anledning. Denna anledning är, systematisk skadegörelse (lacksador i form av repor, slag mm)(Polisanmält).

Om inte annat skulle detta vara avskräckande samt öka säkerhetskänslan hos boende som önskar ha detta i garaget.

Kameraövervakning borde inte vara några problem att åtgärda, ansökan hos myndighet och inköp av utrustning (kamera med antingen minneskort eller via en tunnlad förbindelse till styrelselokal alternativt till HSB centralt? för lagring och vid behov genomsyn (infrastruktur med fiber finns).

Alternativt är att köpa/hyra tjänst externt inkl. utrustning mm.

Styrelsens förslag till beslut:

Avslås.

Motion 14

Marcus Wessberg

Lgh 338

Balkonger

Jag föreslår att föreningen utreder och tar fram ett kostnadsförslag för att se över möjligheten att se över möjligheten att anlägga balkonger på Nordväst sidan av huset på Ostgatan (dvs motsatt sida av vad de boende har idag)

Ostgatorna det skulle beröra

2-6

12-16

18-22

2-10

Anledningen är att möjlighet till eftermiddags/kvällsljus i balkong/utemiljö skulle kunna avnjutas av en längre period under dygnet, framförallt allt under vår, sommar och höstmånaderna.

Styrelsens förslag till beslut:

Avslås.

Motion 15

Victoria Hanarpsgård

Lgh 253

Hantering av mail

Jag föreslår att samtliga av styrelsens olika mailadresser bevakas och besvaras (!!)

minst varannan vardag. I dagsläget fungerar underhållsgruppens mail utmärkt där man snabbt får svar. Styrelsens mail däremot tar ibland flera veckor att få svar på, och ibland uteblir svar helt. Det är väldigt begränsat med telefontider till styrelsen och jag tycker att det är nödvändigt att vi medlemmar kan komma i kontakt med och kommunicera med styrelsen.

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Styrelsen ser över rutinerna avseende styrelsemailen.

Motion 16

Carina Löfvander

Lgh 373

Planteringen utanför Gräddgatan 2. Direkt till höger när du går ut från porten.

Jag föreslår att planteringen gallras och att det planteras insektsvänliga växter och blommor. Även ett insektshotell (Detta kan även sättas upp på flera ställen?)

Planteringen är i obalans och vissa växter har tagit över vissa andra växter har tagit över så vissa andra inte syns. Verkar inte som den sköts om alls. Hela planteringen är övervuxen och tråkig. Vi behöver vara rädda om våra insekter.

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Upprustning av utemiljöerna är pågående.

Motion 17

Kristina Malm

Lgh 407

Planteringar= julgran

Jag föreslår att föreningen ser över årsplaneringen över planteringar. I många fall står de stora planteringsfaten vid entrén & innergården tomma. I samma planering borde även en stor julgran tas i beaktning.

Styrelsens förslag till beslut:

Motionen anses besvarad med följande yttrande:

Vi har en stor julgran på lekplatsen. Planteringsfaten ses över.