



# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

HSB Brf Kalkällan

MEDLEM I HSB



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 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
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
<b>Totalt 898 objekt</b>		<b>32734</b>

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	T.o.m.
Per Lennart Lundberg	Ordförande	
Kjell Fredrik Lundberg	ledamot	
Maj-Lis Stenberg	Ledamot	2023-06-20
Marko Arosilta	Ledamot	
Jenny Svensson	Ledamot	
Zeynep Canpinar	Ledamot	
Jan Viktor Unéus	Ledamot	
Alexander John Eriksson	Ledamot	
Johannes Wikhede	HSB- ledamot	
Ola Daniel Sebastian Bengtsson	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lennart Lundberg, Marko Arosilta, Fredrik Lundberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen alternativt två i förening av Jenny Svensson, Per Lennart Lundberg, Alexander John Eriksson, Zeynep Canpinar.

Revisorer har varit: Eva Marianne Skånsberg 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 (sammanställande), Ann Jalve samt Markus Forsgren, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-21. På stämman deltog 46 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2023-01-01 med 1 % och uppgår därefter i genomsnitt till 845 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 8 % den 2023-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 913 kr/m<sup>2</sup>. Samtidigt höjdes också garagehyrorna med 10 % och hyrorna för parkeringsplatser utomhus med 50 kr.

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

Styrelsen har beslutat att genomföra underhållsplanering med besiktning av fastigheterna varje år i fortsättningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens stadgar 2023-01-30.

Tomträttsavgälden för Kallebäck 7:6 (Gräddgatan 2-10) har förnyats för 10 år framåt i tiden.

Tre lån på sammanlagt 50 MSEK har förlängts med rörlig ränta. Räntekostnaderna har därmed ökat betydligt beroende på de allmänt höjda räntenivåerna.

Förvaltaravtalet med Bredablick avslutades vid årsskiftet och ett nytt förvaltaravtal med HSB Göteborg har tecknats för perioden 2023-01-16 – 2026-03-31.

Avtalet om fastighetsskötsel och städning med Primär avslutades 2023-03-31 och ett nytt treårsavtal för fastighetsskötsel och städning med HSB Göteborg har tecknats för perioden 2023-04-01 – 2026-03-31. Under våren kunde fastighetsskötare och lokalvårdare flytta tillbaka till lokalerna på Kallebäcksvägen 15. HSB Göteborg kommer även att utnyttja lokalerna för annan verksamhet utöver Kalkällans behov och ett hyresavtal kommer att upprättas.

Styrelsen tog beslut i juni att teckna avtal med HSBs Solpark ekonomisk förening om leverans av solceller täckande 90 % av Kalkällans gemensamma elförbrukning. Insatsbeloppet uppgår till 821 115 kr och elpriset är för närvarande 40 öre/kWh.

Styrelsen har beslutat att införa hyra för fritidslokalen fr.o.m. 2023-07-01.

Installation av 24 laddpunkter för elfordon har gjorts och anläggningen togs i bruk 2023-02-01.

Fasaderna på garagen vid Ostgatan/Gräddgatan har renoverats och målats. De s.k. baljorna för växtlighet ovanpå garaget vid Ostgatan 2-6 har rensats och nytt tätskikt har lagts.

I enlighet med beslut på föreningsstämma har en hjärtstartare leasats och installerats utanför entrén till fritidslokalen.

Föreningen har fått bygglov för att förändra fritidslokalen och expeditionen på Gräddgatan till lägenheter. Projektering av ombyggnad av lokalen på Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition pågår och det krävs inget bygglov om fasaden bibehålls i nuvarande utformning.

I ett samarbete med Lumon balkonginglasningar har styrelsen gjort en ansökan om tillfälligt bygglov för inglasningar av balkonger.

I enlighet med beslut på föreningsstämman har styrelsen beställt installation av trygghetskameror i garagen. Installationen genomförs i juli 2023.

#### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

2014-2015: Omläggning av takbeläggning Ostgatan-Gräddgatan.

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

2018: Ombyggnad av lokaler till fyra nya bostadsrätter.

2020-2021: Ombyggnad av hissarna.

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

Renovering av kallgaragets stomme och tätskikt.

Renovering av varmgaragens tätskikt.

Ombyggnad av lokalen Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition.

Ombyggnad av nuvarande fritidslokal och föreningsexpedition till bostadsrätter.

Renovering av entréer, trapphus och våningsplan.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 42 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 623.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 631.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	218	253	275	284	328
Skuldsättning, kr/kvm	6 003	6 079	6 171	6 278	6 370
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	156	151	132	124	124
Driftskostnad, kr/kvm	532	502	464	443	384
Årsavgifter, kr/kvm	845	837	828	818	804
Totala intäkter, kr/kvm	890	878	867	854	830
Nettoomsättning, tkr	29 064	28 718	28 386	27 936	27 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 781	4 097	-511	-5 484	3 164
Soliditet, %	10	9	7	8	10

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 512 149	0	0	1 512 149
Upplåtelseavgifter, kr	14 026 241	0	0	14 026 241
Underhållsfond, kr	3 300 764	0	3 927 123	7 227 887
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 839 154</b>	<b>0</b>	<b>3 927 123</b>	<b>22 766 277</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 963 721	4 097 107	-3 927 123	-1 793 737
Årets resultat, kr	4 097 107	-4 097 107	2 781 127	2 781 127
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 133 386</b>	<b>0</b>	<b>-1 145 996</b>	<b>987 390</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 972 540</b>	<b>0</b>	<b>2 781 127</b>	<b>23 753 667</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 5 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 072 877 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	2 133 386
Årets resultat, kr	2 781 127
Reservation till underhållsfond, kr	-5 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 072 877
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>987 390</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>987 390</b>

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-07-01 2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 2022-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	29 064 400	28 718 124
Övriga rörelseintäkter	Not 2	60 174	15 814
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 124 574</b>	<b>28 733 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-16 423 955	-15 486 682
Underhållskostnader	Not 4	-1 072 877	-1 199 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-979 826	-930 313
Personalkostnader	Not 6	-483 957	-462 894
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 274 747	-2 981 734
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 235 361</b>	<b>-21 060 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 889 213</b>	<b>7 673 079</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	116 197	15 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 224 283	-3 591 830
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 108 086</b>	<b>-3 575 972</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>2 781 127</b>	<b>4 097 107</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11    210 710 156	212 754 878
Inventarier	Not 12            534 955	714 314
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13            440 652	344 502
	<u>211 685 763</u>	<u>213 813 694</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14            821 815	700
	<u>821 815</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>212 507 578</b>	<b>213 814 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15            10 324	-226
Övriga fordringar	Not 16            6 151 748	3 966 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17            2 422 369	1 910 057
	<u>8 584 441</u>	<u>5 875 921</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18            6 000 000	7 000 000
Kassa och bank	20 034	133 667
Summa omsättningstillgångar	<b>14 604 475</b>	<b>13 009 588</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>227 112 053</b>	<b>226 823 981</b>

Balansräkning		2023-06-30	2022-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 538 390	15 538 390
Underhållsfond		7 227 887	3 300 764
		<u>22 766 277</u>	<u>18 839 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 793 737	-1 963 721
Årets resultat		2 781 127	4 097 107
		<u>987 390</u>	<u>2 133 386</u>
Summa eget kapital		<b>23 753 667</b>	<b>20 972 540</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	123 500 000	146 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		73 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		1 263 796	2 420 456
Skatteskulder		67 972	81 954
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	870 271	900 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 656 347	2 948 104
		<u>79 858 386</u>	<u>59 351 441</u>
Summa skulder		<b>203 358 386</b>	<b>205 851 441</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>227 112 053</b>	<b>226 823 981</b>

**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.

Laddstolpar skrivs av på 15 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker plan enligt 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	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	27 196 713	26 923 989
Hyror	1 837 650	1 766 578
Elintäkter	6 856	0
Övriga intäkter	23 181	27 557
	<b>29 064 400</b>	<b>28 718 124</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>60 174</b>	<b>15 814</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 280 194	2 196 000
Reparationer	1 218 322	1 774 051
El	1 146 541	1 083 360
Uppvärmning	2 908 881	2 855 715
Vatten	1 058 236	1 012 556
Sophämtning	561 749	483 463
Övriga avgifter	387 696	396 755
Bredband/Kabel-TV/Telefon	1 225 436	1 212 918
Förvaltningsarvoden	1 496 176	997 344
Tomträttsavgäld	3 583 877	3 096 217
Övriga driftskostnader	556 847	378 303
	<b>16 423 955</b>	<b>15 486 682</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	45 675	345 322
VVS	0	413 892
El och tele	47 131	0
Byggnad utvändigt	713 050	38 063
Markytor	160 101	395 112
Utrustning	106 921	6 848
	<b>1 072 877</b>	<b>1 199 236</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	780 882	749 522
Medlemsavgifter	144 029	144 000
Övriga externa kostnader	54 915	36 791
	<b>979 826</b>	<b>930 313</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	311 186	302 709
Sammanträdesersättningar	48 000	46 200
Revisorsarvode	12 100	12 500
Löner och andra ersättningar	37 825	39 575
Sociala kostnader	63 676	61 910
Kurser och konferenser	11 170	0
	<b>483 957</b>	<b>462 894</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 914 675	2 914 675
Markanläggningar	83 782	20 200
Inventarier	276 290	46 859
	<b>3 274 747</b>	<b>2 981 734</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	1 242	0
Övriga ränteintäkter	114 955	15 858
	<b>116 197</b>	<b>15 858</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	4 223 013	3 591 356
Övriga finansiella kostnader	1 270	474
	<b>4 224 283</b>	<b>3 591 830</b>

Noter		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>2 781 127</b>	<b>4 097 107</b>
	Avsättning till underhållsfond	-5 000 000	-4 500 000
	Disposition ur underhållsfond	1 072 877	1 199 236
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-1 145 996</u>	<u>796 343</u>

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	263 031 985	263 031 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 031 985	263 031 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 600 297	-47 685 622
Årets avskrivningar	-2 914 675	-2 914 675
Utgående avskrivningar	-53 514 972	-50 600 297
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>209 517 013</b>	<b>212 431 688</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	504 990	504 990
Årets investeringar	953 735	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458 725	504 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-181 800	-161 600
Årets avskrivningar	-83 782	-20 200
Utgående avskrivningar	-265 582	-181 800
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>1 193 143</b>	<b>323 190</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>210 710 156</b>	<b>212 754 878</b>
Taxeringsvärde för Kallebäck 7:1-7:3, 7:6 samt 9:1-9:3		
Byggnad - bostäder	361 000 000	361 000 000
Byggnad - lokaler	6 006 000	6 006 000
	367 006 000	367 006 000
Mark - bostäder	269 000 000	269 000 000
Mark - lokaler	895 000	895 000
	269 895 000	269 895 000
Taxeringsvärde totalt	636 901 000	636 901 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	230 106 200	230 106 200
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 707 776	1 602 768
Årets investeringar	96 931	105 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 804 707	1 707 776
Ingående avskrivningar	-993 462	-946 603
Årets avskrivningar	-276 290	-46 859
Utgående avskrivningar	-1 269 752	-993 462
<b>Bokfört värde</b>	<b>534 955</b>	<b>714 314</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Solceller och laddstolpar	0	142 602
* Laddstolpar är färdigställda, bokförda och skrivs av		
* Solceller är kostnadsförda under året och är bortbokade från projektet		
Nya lägenheter	440 652	201 190
Årets nedlagda kostnader: 238 752 kr.	440 652	344 502
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	700	700
Andelar i HSB Solcellspark	821 115	0
	821 815	700

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		9 524	-226		
Övriga kundfordringar		800	0		
		<b>10 324</b>	<b>-226</b>		
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		6 028 164	3 822 494		
Skattekonto		123 314	143 326		
Övrigt		270	270		
		<b>6 151 748</b>	<b>3 966 090</b>		
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		2 346 652	1 906 293		
Upplupna intäkter		75 717	3 764		
		<b>2 422 369</b>	<b>1 910 057</b>		
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-15	2023-10-15	12 mån	2,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-01	2023-10-01	12 mån	2,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2024-01-31	6 mån	2,10%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2024-01-31	6 mån	2,10%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-26	2023-10-26	12 mån	2,30%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-06-30	2024-02-03	6 mån	2,10%	1 000 000
					<b>6 000 000</b>
Fasträntepacering					6 000 000
					<b>7 000 000</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758310984	4,30%	2023-09-29	20 000 000	0
Stadshypotek	471988	1,88%	2026-12-30	18 700 000	3 000 000
Stadshypotek	471991	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	512859	4,10%	2023-09-11	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
Stadshypotek	837592	4,13%	2023-08-29	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
				196 500 000	3 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					3 000 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					70 000 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					73 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>123 500 000</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					181 500 000
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt		78 639		68 362	
Arbetsgivaravgifter		48 745		34 083	
Mervärdesskatt		1 698		0	
Inre fond		725 389		782 682	
Övriga kortfristiga skulder		15 800		15 800	
		<b>870 271</b>		<b>900 927</b>	

Noter	2023-06-30	2022-06-30
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	102 691	82 812
Ovriga upplupna kostnader	1 983 560	476 594
Förutbetalda hyror och avgifter	2 570 096	2 388 698
	<b>4 656 347</b>	<b>2 948 104</b>

Denna årsredovisning är elektronisk signerad.

Västra Götalands län, Göteborgs kommun

Alexander John Eriksson

Jan Viktor Unéus

Jenny Svensson

Johannes Wikhede

Kjell Fredrik Lundberg

Zeynep Canpinar

Marko Arosilta

Per Lennart Lundberg

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

Eva Marianne Skånsberg  
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén  
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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Marianne Skånsberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Kalkkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER LENNART LUNDBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:29:04



**JOHANNES WIKHEDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 13:09:52



**JAN VIKTOR UNÉUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 16:03:17



**ALEXANDER JOHN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 23:32:49



**MARKO AROSILTA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 20:22:41



**KJELL FREDRIK LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-09 kl. 23:14:35



**ZEYNEP CANPINAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 18:17:34



**JENNY SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-10 kl. 15:02:51



**EVA MARIANNE SKÅNSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 15:10:01



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 09:08:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Kalkkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA MARIANNE SKÅNSBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-11 kl. 15:05:12



**CARINA WESTLUND MYRÉN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 09:09:18

