

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallebäcksvägen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Juhani Ärlig	Ordförande
Lars Peter Jonas Alheid	Ledamot
Hans Marius Lippens	Ledamot
Mojgan Raeisirad	Ledamot
Lars Johan Sandqvist	Ledamot
Andreas Svanström	Ledamot

Annette Nielsen	Suppleant
Helena Margareta Samuelsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Kurt Book
Eva Flogren
Lillemor Thorén

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.
Extra föreningsstämma hölls 2020-06-02. Konstituerande möte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 54:4	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 555 m², varav 4 465 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Parkering	90 m ²	Tillsvidare
Plan för uppställning av bilar hyrd	600 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Friskvård	Professionellt gym med tillhörande dusch, WC och bastuutrymme.
Gemensamhetslokal	Arbete/upprustning pågår.
Styrelserum	Arbete/upprustning pågår.
Tvättstuga	Fullutrustad tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare och torkrum.
Gästlägenhet	Gästlägenhet med soffor, våningssäng och WC/dusch.
Cykelrum	Två cykelrum med plats för barnvagnar.
Källsortering/återvinningsrum	Plast, kartong, metall, glas, lysrör/glödlampor, kartong, hushållssoppor, batterier och matavfall.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration.	2019	
Upprustning undre plan gamla lokalen.	2019	Arbete pågår.
Fasad - tegel och fogar.	2019	Besiktning utförd.lagat akuta brister.
Tätning av rökkanal i en lägenhet.	2019	Åläggande finns.
Uteplatsen standardförbättring.	2019	
Nytt golv i värmexlarrummet.	2018	Problem med avrinning till golvbrunn.
Byte värmexlare.	2018	Görs i samband med omläggning golv.
Smörjning och justering av fönster och balkongdörrar	2018	Ev byte av filterna pågår och blir klart 2017.
Övre plan lokalen, ombyggnad.	2018 - 2019	Bygga smålägenheter. färdigt -19
Torkrummen	2018 - 2028	under -21 görs total översyn av alla funktioner i tvättsuga.
målning+asbestsanering.		Planerad vecka 3.
Tvätt/algbehandling putsade entréfasaden.	2018	
OVK-besiktning och översyn av frånluftsfläktar	2016 - 2024	Godkänt våren 2017.
Brandvarnare	2013 - 2019	Monterat brandvarnare och kontrollerat funktion med rökgas.
		Årlig kontroll utförs av rökdetektor och batterier. Monterat brandvarnare med radiolänkar i källarutrymmen 2013.
Dagvattenbrunnar och ledningar	2011 - 2021	Slamsugit alla ledningar och brunnar 2016.
Garageportar	2011 - 2021	Årlig tillsyn. Alla portar bytta 2011.
Hängrännor och stuprör	2011 - 2020	Nya stuprör uppsatta och värmekablar monterade.
Yttertak	2010 - 2022	Översyn och reparation och målning utförd 2011.
Balkonger	2010 - 2020	Nya plattor gjutna till 2:orna övriga balkongplattor renoverade och målade. Alla räcken målade och plåtarna förnyade.
Sotning och brandskyddskontroll	2010 - 2025	2018 Provtryckt system och inspektion gjord.
Ventilationssystem	2010 - 2017	OVK skall göras 2016, 2014 Bytt lagerbock och kullager i B-husets fläkt. Rengöring och injustering av kanaler och fläktar. Årlig service utförd
Öppna spisar	2010 - 2020	Tätat rökgaskanaler och monterat spjäll
Avloppsledningar	2010 - 2016	Samtliga stammar relinade 2016.
Motionsrum	2010 - 2019	Bytt golv 2014. Årlig Service och säkerhetskontroll utförd.
Energideklaration	2010 - 2020	Görs vart tionde år.
Sophantering	2010 - 2019	Nytt system och organisering testad 2016 och kontrakt skrevs med Renova 2017. Anpassning antalet kärll sker kontinuerligt.
Uppställningsplats för bilar	2010 - 2020	Planen har ställts i ordning och skyltar har monterats.
Fönster runt bottenplan	2009 - 2019	2010 Målat, snickarejusterat genom hyvling, beslagsjustering, bytt tätningslist och klätt in karmbottenstycke

Igh 33 som är uthyrd	2009 - 2019	2010 Bytt köksutrustning och golv, slipat parkett, målat, tapetserat, uppgraderat elutrustning.
Branddörrarna till soprummen	2009 - 2019	2009 Båda bytta. Justering gjord 2017.
Soprummet	2009 - 2019	2009 Nytt toppskikt av specialbetong inlagt och golvet målat
Övervakningskamera	2009 - 2019	Årlig tillsyn. 4 nya kameror med inspelningsutrustning monterade 2014.
Renovering av tvättstuga	2009 - 2019	Golven klinkade och ny kakel uppsatt. Ny utslagsho insatt. Ny torktumlare och en tredje tvättmaskin insatt. Ny toalett installerad. Mer belysning insatt. Ny bänkskiva i mangelrummet
Hiss	2009 - 2024	Bytt hissmaskineri 2004. 2009 monterat elektronisk överlastvåg. Bytt hastighetsregulator och diverse kretskort och startrelä.
Stigarledningen för brandförsvar	2008 - 2022	2012 provtryckt systemet. 2009 Bytt gummipackningar och testat ventiler. Årlig tillsyn
Trädgårdsarbete på framsidan av fastigheten	2008 - 2019	Uppgradering och komplettering av växterna är klar och tillsyn planeras in fr.o.m 2018.
Utökning och förbättring av cykelparkeringar.	2008 - 2021	Glastaket på cykelstället är bytt i november 2011. Garantiåtgärd
Opprustning av entré	2008 - 2021	Klar. Monterat värmekabel i hängrännan 2010. Målat branddörrar ht 2011
Rökfläkten i trapphuset	2008 - 2019	Årlig test av både tryck- och sugfunktionen
Källarplanet	2008 - 2018	Målat golv och väggar och tak, installerat modern belysning och dragit fram jordkabel till uttagen. Iordningställt ett styrelserum. 2010 monterat brandvarnare utanför styrelserummet.
Svalar och trapphus	2008 - 2020	Diamantslipat upp alla golven på svalarna. Monterat bort skrapmattor och gjutit i betong på båda sidor på plan 1. 2010 Byte till ny energibesparande belysning 2011. Målning och justering av alla fönster slutfört under 2013.
Utrymningsvägar i markplanet	2008 - 2019	Monterat utrymningsbelysning och grönmålat utrymningsgångar genom cykelkällare. Fortlöpande tillsyn.
Husgrunden	2008 - 2019	Putslagning och målning, målat grå mur runt om fastighet. Putsen lagas 2017
Skyddsrum	2008 - 2019	Inspekterat och fläkt testad. Utrustning flyttad till ny uppställningsplats i B-husets källare
Sopnedkastluckor	2008 - 2019	Bytt packningar och justerat låshandtag 2009. Ny genomgång och justeringar 2013. Kontinuerlig tillsyn.
Fönsterbyten	2004 - 2024	Justerade och slutbesiktigade 2009. Ny kontroll av funktioner 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsfläktar	2021	Görs i samband med fasadrenovering.
Besiktning av relining	2021	Garantibesiktning
Byte av bredbandsleverantör	2021	Förbättrad service
Fasadrenovering med tilläggsisolering	2021	Ställningstagande till offert.
Byte hiss	2021	Ställningstagande till offerter.
Byte av stigarvattenledningar	2022	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Fastighetsskötsel	Malte Händig Man AB.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk konsult	Sustend AB
El	Elkontakt
Hissjour	Kone AB
Städning	Primär AB
Drifttillsyn värmesystem	Göteborg energi
Blommor i entré	Bellis
Entrémattor	CWS-Boco Sweden AB
Snöröjning	LP Entreprenad
Parkering	EuroParc / Malte Händig AB.
Ventilationssystemet	Primär Energi och Fastighetservice
Gymutrustning	STI
Lås, larm och kameror	U.K Lås&Larm AB
Sophantering	Renova
Vvs och rör	Primär rör

Föreningens ekonomi

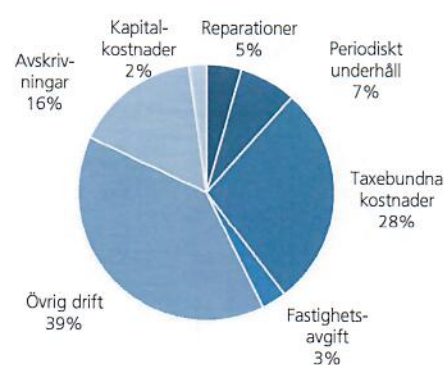
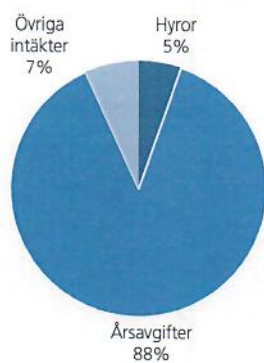
I samband med kommande renoveringar så förs en nära dialog med bank för de lån som krävs för renoveringen. Styrelsen ser möjligtvis att mindre justeringar i avgifterna görs på årsbasis för att bibehålla föreningens goda ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	812 773	1 548 219
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 731 610	3 229 503
Finansiella intäkter	9	0
Ökning av kortfristiga skulder	589	18 706
	2 732 208	3 248 209
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 031 582	3 923 387
Finansiella kostnader	52 489	50 102
Ökning av kortfristiga fordringar	35 052	2 166
Minskning av långfristiga skulder	8 000	8 000
	2 127 123	3 983 655
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 417 859	812 773
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	605 086	-735 446

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Källarlokalen har utrustats med ett professionellt gym, bastu och WC. I samband med detta har föreningens tidigare motionsrum gjorts om till ett nytt styrelserum i markplan och det tidigare styrelserummet gjorts om till ett förrådsutrymme. Vidare har brandsäkerheten förbättrats i huset genom en installation av nödbelysning i trapphuset, markering av nödutgångar och utplacering av brandsläckare på strategiska platser. Därtill har väggarna i entrén ommålats och det tekniska systemet för porttelefonen uppgraderats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 4 st
Nyupplåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	526	520	510
Hyror/m ² hyresrättsyta	293	285	121	119
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 244	1 246	1 270	1 272
Elkostnad/m ² totalyta	18	17	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	94	104	114	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	11	10	11
Soliditet (%)	65	65	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	256	-1 135	-141	56
Nettoomsättning (tkr)	2 724	2 650	2 554	2 506

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 465 m² bostäder och 90 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	12 532 274	0	0	12 532 274
Upplåtelseavgifter	94 071	0	0	94 071
Fond för yttre underhåll	430 000	430 000	-1 193 789	1 193 789
S:a bundet eget kapital	13 056 345	430 000	-1 193 789	13 820 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 131 194	-430 000	58 533	-1 759 727
Årets resultat	256 278	256 278	1 135 256	-1 135 256
S:a ansamlad förlust	-1 874 916	-173 722	1 193 789	-2 894 983
S:a eget kapital	11 181 429	256 278	0	10 925 151

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	256 278
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 701 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
summa balanserat resultat	-1 874 915

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

177 349
-1 697 566

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 723 593	2 649 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 017	580 000
Summa rörelseintäkter		2 731 610	3 229 503
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 655 684	-3 520 111
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 442	-323 536
Personalkostnader	Not 6	-87 456	-79 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 270	-391 270
Summa rörelsekostnader		-2 422 852	-4 314 657
RÖRELSERESULTAT		308 758	-1 085 154
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 489	-50 102
Summa finansiella poster		-52 480	-50 102
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		256 278	-1 135 256
ÅRETS RESULTAT		256 278	-1 135 256

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	15 670 726	16 061 997
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 670 726	16 061 997
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 671 926	16 063 197
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 477 203	837 065
Summa kortfristiga fordringar		1 477 203	837 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 477 203	837 065
SUMMA TILLGÅNGAR		17 149 129	16 900 262

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 626 345	12 626 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	430 000	1 193 789
Summa bundet eget kapital		13 056 345	13 820 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 131 194	-1 759 727
Årets resultat		256 278	-1 135 256
Summa fritt eget kapital		-1 874 916	-2 894 983
SUMMA EGET KAPITAL		11 181 429	10 925 151
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 206 000
Summa långfristiga skulder		0	2 206 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 506 000	3 308 000
Leverantörsskulder		126 407	144 383
Skatteskulder		162	0
Övriga skulder		37 542	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	297 589	316 728
Summa kortfristiga skulder		5 967 700	3 769 111
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 149 129	16 900 262

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	40-67 år	40-67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	10 år	10 år
Fönster	25 år	25 år
Elanläggning	10 år	10 år
Bredband	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 399 184	2 329 304
Hyror bostäder	38 103	36 993
Hyror parkering	72 551	70 644
Hyror garage	35 651	34 616
Bredbandsintäkter	161 568	161 568
Elintäkter	1 200	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	8 671	10 669
Gästlägenhet	6 700	4 500
Öresutjämning	-36	10
	2 723 593	2 649 503

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	572 625
	Återbäring försäkringsbolag	8 017	6 605
	Övriga intäkter	0	770
		8 017	580 000
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 224	74 728
	Fastighetsskötsel beställning	10 772	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 052	5 207
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 867	20 202
	Snöröjning/sandning	18 865	57 731
	Städning entreprenad	62 887	61 695
	Städning enligt beställning	6 375	6 375
	Mattvätt/Hyrmattor	3 728	7 095
	Sotning	0	40 088
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Myndighetstillsyn	0	24 375
	Gemensamma utrymmen	21 927	11 696
	Soppantering	13 985	7 250
	Gård	3 580	4 719
	Serviceavtal	33 926	16 032
	Förbrukningsmateriel	44 002	17 066
	Teleport/hissanläggning	4 310	2 280
		321 389	358 377
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 175	1 244
	Tvättstuga	11 210	17 638
	Soppantering/återvinning	985	0
	Lås	8 061	6 259
	VVS	7 884	9 359
	Värmeanläggning/undercentral	969	0
	Ventilation	28 879	2 475
	Elinstallationer	3 426	5 453
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	32 472	6 700
	Hiss	0	33 337
	Tak	8 719	0
	Vattenskada	7 670	83 897
		111 449	166 362
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 076	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 087 418
	Elinstallationer	137 002	6 101
	Bredband	0	3 875
	Hiss	0	18 125
	Fasad	0	802 808
	Fönster	19 271	0
		177 349	1 918 327

Taxebundna kostnader		
El	80 586	76 646
Värme	428 779	475 711
Vatten	98 551	91 111
Sophämtning/renhållning	81 220	81 743
Grovsopor	1 438	3 716
	690 574	728 927
Övriga driftkostnader		
Försäkring	80 036	76 591
Markhyra/vägavgift/avgäld	50 272	50 272
Bredband	148 696	147 988
	279 004	274 851
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 919	73 267
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 655 684	3 520 111

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 225	2 744
	Tele- och datakommunikation	954	2
	Juridiska åtgärder	23 375	6 000
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Hysesförluster	0	3
	Revisionsarvode extern revisor	26 875	19 000
	Föreningskostnader	438	26 249
	Styrelseomkostnader	0	1 178
	Fritids- och trivselkostnader	978	4 042
	Studieverksamhet	2 488	0
	Förvaltningsarvode	107 008	108 354
	Administration	6 298	19 499
	Korttidsinventarier	18 378	12 350
	Konsultarvode	99 975	118 296
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 820
		288 442	323 536

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 800	64 400
	Löner	2 400	0
	Sociala kostnader	18 256	15 340
		87 456	79 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	147 808	147 808
	Förbättringar	243 462	243 462
		391 270	391 270

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 482 010	22 482 010
	Utgående anskaffningsvärde	22 482 010	22 482 010
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 420 013	-6 028 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 270	-391 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 811 284	-6 420 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 670 726	16 061 997
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 145 163	5 145 163
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 132 000	39 132 000
	Taxeringsvärde mark	40 172 000	40 172 000
		79 304 000	79 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	79 000 000
	Lokaler	304 000	304 000
		79 304 000	79 304 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	345 531	345 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	345 531	345 531
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-345 531	-345 531
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-345 531	-345 531
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 200	1 200
		1 200	1 200
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	59 344	21 802
	Skattefordran	0	2 490
	Klientmedel hos SBC	1 417 859	812 773
		1 477 203	837 065

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2020-12-31** **2019-12-31**

Vid årets början	1 193 789	763 789
Reservering enligt stadgar	430 000	430 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 193 789	0
Vid årets slut	430 000	1 193 789

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,990 %	2 000 000	2 000 000	2021-03-02
Handelsbanken	0,990 %	1 300 000	1 300 000	2021-03-02
Handelsbanken	0,920 %	1 000 000	1 000 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,920 %	1 206 000	1 214 000	2021-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 506 000	5 514 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 506 000	-3 308 000	
		0	2 206 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 466 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER **2020-12-31** **2019-12-31**

Fastighetsinteckningar	6 989 000	6 989 000
------------------------	-----------	-----------

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2020-12-31** **2019-12-31**

Arvoden	52 167	49 767
Sociala avgifter	16 391	15 637
Ränta	5 923	5 787
Avgifter och hyror	217 575	228 901
Tvättstuga	5 533	0
Hiss	0	16 635
	297 589	316 727

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen ska ta beslut kring givna offerter gällande renovering av hiss och fasad (Rivning av nuvarande fasad, kontroll och eventuella åtgärder på underliggande yttervägg och fönstersmygar, tilläggsisolering, ny tegelfasad). Arbetet är ämnat att komma igång under 2021.

AS JS O
PA MR RL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kallebäcksvägen 17, org. nr 716444-0526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallebäcksvägen 17 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallebäcksvägen 17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2021-03-30



Hentik Blom

Auktoriserad revisor