

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallebäcksvägen 17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2052.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Ärlig	Ordförande
Peter Alheid	Ledamot
Hans Lippens	Ledamot
Mojgan Raeisirad	Ledamot
Johan Sandqvist	Ledamot
Andreas Svanström	Ledamot

Johannes Barhaido	Suppleant
Tina Hallonsköld	Suppleant
Tami Kinnås	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Kurt Book
Eva Flogren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

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 boyta 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
7 garageplatser	90 m ²	Tillsvidare
Plan för uppställning av bilar hyrd	600 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen

Friskvård

Gemensamhetslokal

Styrelserum

Tvättstuga

Gästlägenhet

Cykelrum

Källsortering/återvinningsrum

Kommentar

Professionellt gym med tillhörande dusch, WC och bastuutrymme.
Pingisbord.

Arbete/upprustning pågår.

Färdigställt 2021.

Fulltrustad tvättstuga med tvättmaskiner, torktumlare och torkrum.

Gästlägenhet med soffor, våningssäng och WC/dusch.

Två cykelrum med plats för barnvagnar.

Plast, kartong, metall, glas, lysrör/glödlampor, kartong,
hushållsopor, batterier och matavfall.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av bredbandsleverantör	2021	Förbättrad service, högre bredbandshastigheter.
Besiktning av relining	2021	Garantibesiktning är utförd -21
Energideklaration.	2019	
Upprustning undre plan gamla lokalen.	2019	Arbete pågår.
Källarplanet	2019 - 2021	Målat golv och väggar och tak, installerat modern belysning och dragit fram jordkabel till uttagen. Iordningställt ett styrelserum. Åtgärdat.
Tätning av rökkanal i en lägenhet.	2019	
Uteplatsen standardförbättring.	2019	
Fasad - tegel och fogar.	2019	Besiktning utförd.lagat akuta brister.
Övre plan lokalen, ombyggnad.	2018 - 2019	Bygga smålägenheter. färdigt -19
Smörjning och justering av fönster och balkongdörrar	2018	Ev byte av filterna pågår och blir klart 2017.
Sotning och brandskyddskontroll	2018	Provtryckt system och inspektion gjord.
Tvätt/algbehandling putsade entréfasaden.	2018	Planerad vecka 3.
Torkrummen målning+asbestsanering.	2018 - 2028	under -23görs total översyn av alla funktioner i tvättsuga.
Byte värmeväxlare.	2018	Görs i samband med omläggning golv.
Nytt golv i värmeväxlarrummet.	2018	Problem med avrinning till golvbrunn.
OVK-besiktning och översyn av frånluftsfläktar	2016 - 2017	Godkänd.
Brandvarnare	2013 - 2019	Monterat brandvarnare och kontrollerat funktion med rökgas. Årlig kontroll utförs av rökdetektor och batterier. Monterat brandvarnare med radiolänkar i källarutrymmen 2013.
Hängrännor och stuprör	2011 - 2020	Nya stuprör uppsatta och värmekablar monterade.
Yttertak	2011 - 2022	Helt nytt taksystem (2021-2022). Översyn, reparation och målning utförd (2011).
Dagvattenbrunnar och ledningar	2011 - 2021	Slamsugit alla ledningar och brunnar 2016.
Garageportar	2011 - 2021	Årlig tillsyn. Alla portar bytta 2011.
Uppställningsplats för bilar	2010 - 2020	Planen har ställts i ordning och skyltar har monterats.
Balkonger	2010 - 2020	Nya plattor gjutna till 2:orna övriga balkongplattor renoverade och målade. Alla räcken målade och plåtarna förnyade.
Energideklaration	2010 - 2020	Görs vart tionde år.

Ventilationssystem	2010 - 2021	2021 besiktades fläktarna. 2020 renoverades fläktarna bla lager bytta bågge fläktarna. OVK skall göras 2016, 2014 Bytt lagerbock och kullager i B-husets fläkt. Rengöring och injustering av kanaler och fläktar. Årlig service utförd
Soppantering	2010 - 2019	Nytt system och organisering testad 2016 och kontrakt skrevs med Renova 2017. Anpassning antalet kärll sker kontinuerligt.
Motionsrum	2010 - 2019	Bytt golv 2014. Årlig Service och säkerhetskontroll utförd.
Avloppsledningar	2010 - 2016	Samtliga stammar relinade 2016.
Öppna spisar	2010 - 2020	Tätat rökgaskanaler och monterat spjäll
Soprummet	2009 - 2019	2009 Nytt toppskikt av specialbetong inlagt och golvet målat
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.
Fönster runt bottenplan	2009 - 2019	2020 målat alla träfönster entréplan Samt bytt nytt fönster till styrelserum 2010 Målat, snickarejusterat genom hyvling, beslagsjustering, bytt tätningslist och klätt in karmbottenstycke
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 - 2021	2021 helt nytt hissinstallation, uppdaterad till dagens bestämmelser, vänt på hissdörr på entreplan Bytt hissmaskineri 2004. 2009 monterat elektronisk överlastvåg. Bytt hastighetsregulator och diverse kretskort och startrelä.
Övervakningskamera	2009 - 2019	Årlig tillsyn. 4 nya kameror med inspelningsutrustning monterade 2014.
Upprustning av entré	2008 - 2021	Klar. Monterat värmekabel i hänggrännan 2010. Målat branddörrar ht 2011
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
Rökfläkten i trapphuset	2008 - 2019	Årlig test av både tryck- och sugfunktionen
Husgrunden	2008 - 2017	Putslagning och målning, målat grå mur runt om fastighet. Putsen lagas 2017.

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.
Sopnedkastluckor	2008 - 2013	Bytt packningar och justerat låshandtag 2009. Ny genomgång och justeringar 2013.
Stigarledningen för brandförsvaret	2008 - 2022	2012 provtryckt systemet. 2009 Bytt gummipackningar och testat ventiler. Årlig tillsyn
Skyddsrum	2008 - 2019	Inspekterat och fläkt testad. Utrustning flyttad till ny uppställningsplats i B-husets källare.
Fönsterbyten	2004 - 2017	Justerade och slutbesiktigade 2009. Ny kontroll av funktioner 2017.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering med tilläggsisolering	2021-2022	Pågående
Byte av stigarvattenledningar	2022	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Fastighetsskötsel	Malte Händig Man AB.
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk konsult	Sustend AB
El	Elkontakt & Gamlestadens el
Hissjour	Kone AB
Städning	Primär AB
Drifttillsyn värmesystem	Göteborg energi
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

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.



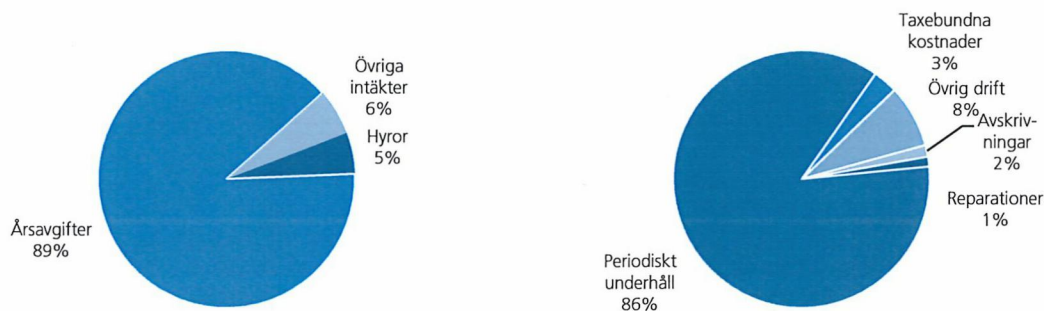
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 417 859	812 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 750 143	2 731 610
Finansiella intäkter	468	9
Minskning kortfristiga fordringar	21 832	0
Ökning av långfristiga skulder	23 852 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 758 548	589
	29 382 991	2 732 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	25 992 317	2 031 582
Finansiella kostnader	97 182	52 489
Ökning av materiella kostnader	630 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	35 052
Minskning av långfristiga skulder	0	8 000
	26 719 499	2 127 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 081 351	1 417 859
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 663 492	605 086

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har hissyftet färdigställt och fasad- & takrenoveringen har nått sitt slutskede. Huset har nu en helt ny fasad och tak som båda är tilläggsisolerade. I samband med fasad och byte av tak har även detaljer på huset åtgärdats. Dessa inkluderar bl.a. fönsterbleck, balkonginfästningar, lamparmaturer och ventilation. För att finansiera dessa renoveringar har nya banklån tagits till förmånliga räntevillkor. Föreningen har även fortsatt sitt arbete med att succesivt byta ut allmän interiör belysning. Därtill har all utrustning i varje lägenhet för bredband/TV/telefoni bytts ut i samband med operatörbytet till Bahnhof.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 3 st
Nyupplåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	553	542	526	520
Hyror/m ² hyresrättsyta	298	293	285	121
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 635	1 244	1 246	1 270
Elkostnad/m ² totalyta	23	18	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	116	94	104	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	12	11	10
Soliditet (%)	0	65	65	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-23 730	256	-1 135	-141
Nettoomsättning (tkr)	2 742	2 724	2 650	2 554

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	682 651	430 000	-177 349	430 000
S:a bundet eget kapital	13 308 996	430 000	-177 349	13 056 345
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 127 567	-430 000	433 627	-2 131 194
Årets resultat	-23 730 158	-23 730 158	-256 278	256 278
S:a ansamlad förlust	-25 857 724	-24 160 158	177 349	-1 874 916
S:a eget kapital	-12 548 728	-23 730 158	0	11 181 429

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-23 730 158
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 697 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
summa balanserat resultat	-25 857 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-25 857 724
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 741 963	2 723 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 180	8 017
Summa rörelseintäkter		2 750 143	2 731 610
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-24 535 572	-1 655 684
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 278 410	-288 442
Personalkostnader	Not 6	-178 335	-87 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 270	-391 270
Summa rörelsekostnader		-26 383 586	-2 422 852
RÖRELSERESULTAT		-23 633 444	308 758
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		468	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 182	-52 489
Summa finansiella poster		-96 714	-52 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 730 158	256 278
ÅRETS RESULTAT		-23 730 158	256 278

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	15 909 457	15 670 726
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 909 457	15 670 726
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 910 657	15 671 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	4 118 863	1 477 203
Summa kortfristiga fordringar		4 118 863	1 477 203
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 118 863	1 477 203
SUMMA TILLGÅNGAR		20 029 520	17 149 129

5

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 626 345	12 626 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	682 651	430 000
Summa bundet eget kapital		13 308 996	13 056 345
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 127 567	-2 131 194
Årets resultat		-23 730 158	256 278
Summa ansamlad förlust		-25 857 724	-1 874 916
SUMMA EGET KAPITAL		-12 548 728	11 181 429
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 819 500	0
Summa långfristiga skulder		17 819 500	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 538 500	5 506 000
Leverantörsskulder		2 905 877	126 407
Skatteskulder		1 692	162
Övriga skulder		10 755	37 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	301 924	297 589
Summa kortfristiga skulder		14 758 748	5 967 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 029 520	17 149 129

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	40-67 år	40-67 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Fönster	25 år	25 år
Elanläggning	10 år	10 år
Bredband	20 år	20 år
Balkonger	50 år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 447 170	2 399 184
Hyror bostäder	38 675	38 103
Hyror parkering	70 799	72 551
Hyror garage	33 335	35 651
Bredbandsintäkter	161 568	161 568
Hysesrabatt	-24 883	0
Elintäkter	1 200	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	4 165	8 671
Gästlägenhet	10 000	6 700
Öresutjämning	-66	-36
	2 741 963	2 723 593

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	7 890	8 017
	Övriga intäkter	290	0
		8 180	8 017
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	114 095	71 224
	Fastighetsskötsel beställning	8 928	10 772
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 036	4 052
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 799	19 867
	Snöröjning/sandning	37 933	18 865
	Städning entreprenad	62 879	62 887
	Städning enligt beställning	0	6 375
	Mattvätt/Hyrmattor	7 137	3 728
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Gemensamma utrymmen	15 932	21 927
	Sophantering	375	13 985
	Gård	3 579	3 580
	Serviceavtal	61 910	33 926
	Förbrukningsmateriel	20 775	44 002
	Teleport/hissanläggning	2 878	4 310
	Brandskydd	4 401	0
	Fordon	125	0
		351 697	321 389
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 833	0
	Brf Lägenheter	8 252	0
	Gemensamma utrymmen	4 309	1 175
	Tvättstuga	47 587	11 210
	Sophantering/återvinning	0	985
	Entré/trapphus	5 985	0
	Lås	2 769	8 061
	VVS	58 770	7 884
	Värmeanläggning/undercentral	2 843	969
	Ventilation	0	28 879
	Elinstallationer	88 701	3 426
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 494	32 472
	Hiss	4 898	0
	Tak	0	8 719
	Mark/gård/utemiljö	3 819	0
	Skador/klotter/skadegörelse	59 423	0
	Vattenskada	0	7 670
		324 682	111 449
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	21 176 403	21 076
	Bastu/pool	321 030	0
	Elinstallationer	0	137 002
	Hiss	1 198 750	0
	Fönster	0	19 271
		22 696 183	177 349

Not 4 forts.		
Taxebundna kostnader		
El	104 207	80 586
Värme	527 018	428 779
Vatten	101 711	98 551
Sophämtning/renhållning	86 022	81 220
Grovsopor	6 484	1 438
	825 442	690 574
Övriga driftkostnader		
Försäkring	81 271	80 036
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	50 272
Tomträttsavgäld	55 490	0
Bredband	123 357	148 696
	260 118	279 004
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 449	75 919
TOTALT DRIFTKOSTNADER	24 535 572	1 655 684

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	1 225
	Tele- och datakommunikation	502	954
	Juridiska åtgärder	1 719	23 375
	Inkassering avgift/hyra	975	450
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	26 875
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	1 556	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 636	978
	Studieverksamhet	1 250	2 488
	Förvaltningsarvode	80 792	107 008
	Administration	460 038	6 298
	Korttidsinventarier	14 043	18 378
	Konsultarvode	686 134	99 975
		1 278 410	288 442

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	140 733	66 800
	Löner	0	2 400
	Sociala kostnader	37 602	18 256
		178 335	87 456

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	147 808	147 808
	Förbättringar	243 462	243 462
		391 270	391 270
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 482 010	22 482 010
	Nyanskaffningar	630 000	
	Utgående anskaffningsvärde	23 112 010	22 482 010
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 811 284	-6 420 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-391 270	-391 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 202 553	-6 811 284
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 909 457	15 670 726
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	345 531	345 531
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	345 531	345 531
	Akkumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 200	1 200
		1 200	1 200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	21 802	59 344
	Klientmedel hos SBC	3 704 918	1 417 859
	Fordringar kreditfakturor	15 710	0
	Räntekonto hos SBC	376 432	0
		4 118 863	1 477 203

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	430 000	1 193 789
	Reservering enligt stadgar	430 000	430 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 349	-1 193 789
	Vid årets slut	682 651	430 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	--	0	1 000 000	2021-09-30
	Handelsbanken	--	0	2 000 000	2021-03-02
	Handelsbanken	--	0	1 300 000	2021-03-02
	Handelsbanken	--	0	1 206 000	2021-09-30
	Handelsbanken	0,560 %	7 940 000	0	2024-03-30
	Handelsbanken	0,360 %	11 243 500	0	2022-06-01
	Handelsbanken	0,490 %	10 174 500	0	2023-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		29 358 000	5 506 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 538 500	-5 506 000	
			17 819 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 883 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 500 000	6 989 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	68 200	52 167
	Sociala avgifter	20 460	16 391
	Ränta	0	5 923
	Avgifter och hyror	213 264	217 575
	Tvättstuga	0	5 533
		301 924	297 589

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasad- & takreoveringen färdigställs. Husets sockel ska repareras och målas. Eventuell installation av laddstolpar på två p-platser.



Styrelsens underskrifter

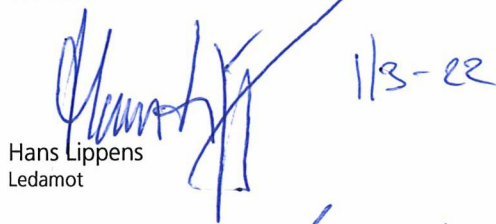
Göteborg den 1 / 3 2022



Mikael Ärlig
Ordförande



Peter Alheid
Ledamot



Hans Lippens
Ledamot

Mojgan Raeisrad
Ledamot



Johan Sandqvist
Ledamot

Andreas Svanström
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 -2022



Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallebäcksvägen 17 för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp lyser, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kallebäcksvägen 17 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2022-04-01

KPMG AB



Henrik Blom

Auktoriserad revisor