

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallebäcksvägen 17

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 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 vara oförändrade närmaste året.

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
Lars Peter Jonas Alheid	Ledamot
Tami Kinnås	Ledamot
Hans Lippens	Ledamot
Lars Johan Sandqvist	Ledamot
Peter Andreas Lennart Svanström	Ledamot

Lars Göran Thörngren	Suppleant	Avgått under året
Madeleine Wahlman	Suppleant	
John Henrik Blom	Huvudansvarig revisor	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Eva Flogren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26.
2022-05-03 konstituerande möte för styrelsen.

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

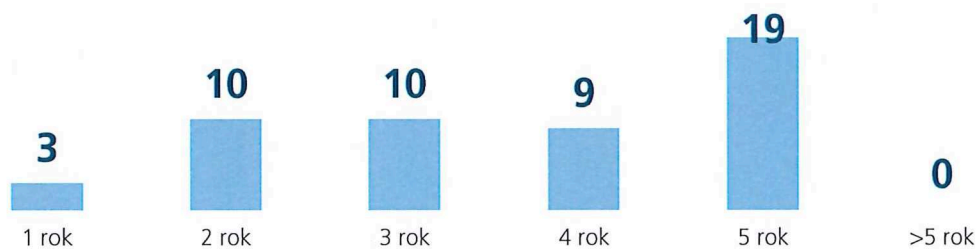
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

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	Upphör 31 maj 2023

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Friskvård	Professionellt gym med tillhörande dusch, WC och bastuutrymme. Pingisbord.
Gemensamhetslokal Styrelserum Tvättstuga	Färdigställt 2021. 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 2022 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-02.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2022	
Byte av bredbandsleverantör	2021	Förbättrad service, högre bredbandshastigheter.
Besiktning av relining	2021	Garantibesiktning är utförd -21
Fasad och takrenovering	2021 - 2022	Omfattande renovering och tilläggsisolering. Helt ny fasad och tak.
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	2018 - 2028	under -23görs total översyn av alla funktioner i tvättsuga.
målning+asbestsanering.		Problem med avrinning till golvbrunn.
Nytt golv i värmeväxlarrummet.	2018	Görs i samband med omläggning golv.
Byte värmeväxlare.	2018	Godkänd.
OVK-besiktning och översyn av frånluftsfläktar	2016 - 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.
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).
Garageportar	2011 - 2021	Årlig tillsyn. Alla portar bytta 2011.
Dagvattenbrunnar och ledningar	2011 - 2021	Slamsugit alla ledningar och brunnar 2016.
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.
Soppantering	2010 - 2019	Nytt system och organisering testad 2016 och kontrakt skrevs med Renova 2017. Anpassning antalet kärl 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
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
Igh 33 som är uthyrd	2009 - 2019	2010 Bytt köksutrustning och golv, slipat parkett, målat, tapetserat, uppgraderat elutrustning.
Soprummet	2009 - 2019	2009 Nytt toppskikt av specialbetong inlagt och golvet målat
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 hylling, beslagsjustering, bytt tätningslist och klätt in karmbottenstycke
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.
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
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 utrymningsbeslysning 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
Målning av balkongräcken	2024	
Renovering oavsida betongplattor på balkong	2024	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.
Byte av tvättmaskiner	2024	Byte görs vid behov.
Byte av vattenledningar	2024	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.
Målning av generella utrymmen	2025	
Byte av elstammar	2025	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.
Injustering värme	2026	
Byte av termostater/Ventiler radiatorer	2026	
Byte frånluftsfläktar	2026	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.
Omasfaltering vid garage	2027	Besiktning avgör om åtgärden framflyttas.
OVK besiktning och rensning av vent.kanaler	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Fastighetskötsel	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. (Upphör 31 Maj 2023)
Ventilationssystemet	Primär Energi och Fastighetservice
Gymtrustning	STI
Lås, larm och kameror	U.K Lås&Larm AB (Byte av firma pågående)
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 laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
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 29 % kvinnor och 71 % 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

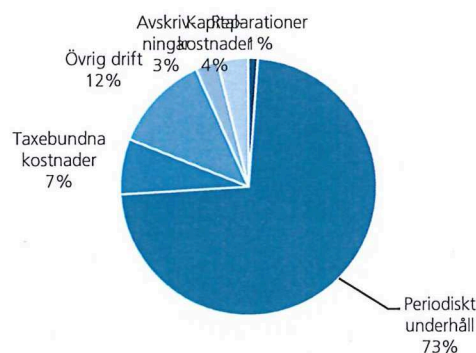
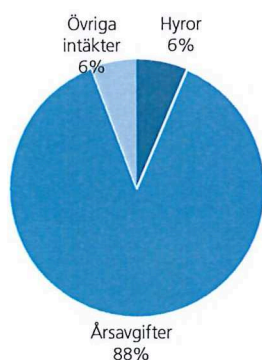
Styrelsen övervakar noggrant det rådande inflations- och ränteläget. För att bemöta det förändrade världsläget har styrelsen beslutat att tillfälligt pausa amorteringen på samtliga av föreningens lån och höja avgifterna för föreningens medlemmar. Styrelsen utesluter inte ytterligare höjningar av avgifterna nästkommande år om behovet kräver detta.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 081 351	1 417 859
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 839 778	2 750 143
Finansiella intäkter	4 471	468
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 832
Ökning av långfristiga skulder	10 761 500	23 852 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 758 548
	13 605 749	29 382 991
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 913 009	25 992 317
Finansiella kostnader	480 618	97 182
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	630 000
Ökning av kortfristiga fordringar	31 061	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 660 990	0
	15 085 678	26 719 499
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 601 423	4 081 351
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 479 928	2 663 492

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasad och takarbetet är avslutat i sin helhet.

Föreningens arrendeavtal för parkeringsplatserna utanför föreningens fastighet är uppsagt av park- och naturförvaltningen för Göteborgs stad med verkställande den 2022-05-31 då förvaltningen upphört.

Föreningen har uppfört två stationer för laddning av elbilar på föreningens fastighet, ämnade åt föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 5 st

Nyupplåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	564	553	542	526
Hyror/m ² hyresrättsyta	302	298	293	285
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 067	6 635	1 244	1 246
Elkostnad/m ² totalyta	25	23	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	117	116	94	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	22	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	106	21	12	11
Soliditet (%)	0	0	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 906	-23 730	256	-1 135
Nettoomsättning (tkr)	2 790	2 742	2 724	2 650

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	1 112 651	430 000	0	682 651
S:a bundet eget kapital	13 738 996	430 000	0	13 308 996
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 287 724	-430 000	-23 730 158	-2 127 567
Årets resultat	-9 905 505	-9 905 505	23 730 158	-23 730 158
S:a fritt eget kapital	-36 193 229	-10 335 505	0	-25 857 724
S:a eget kapital	-22 454 233	-9 905 505	0	-12 548 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 905 505
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 857 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-430 000
summa balanserat resultat	-36 193 229

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-36 193 229

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 790 383	2 741 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 395	8 180
Summa rörelseintäkter		2 839 778	2 750 143
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-11 007 709	-24 535 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 550	-1 278 410
Personalkostnader	Not 6	-117 750	-178 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-356 128	-391 270
Summa rörelsekostnader		-12 269 137	-26 383 586
RÖRELSERESULTAT		-9 429 359	-23 633 444
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 471	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 618	-97 182
Summa finansiella poster		-476 147	-96 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 905 505	-23 730 158
ÅRETS RESULTAT		-9 905 505	-23 730 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,15	15 553 329
Inventarier	Not 9	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 553 329	15 909 457
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 554 529	15 910 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		9 459
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 623 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	37 284
Summa kortfristiga fordringar	2 669 996	4 118 863
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 669 996	4 118 863
SUMMA TILLGÅNGAR	18 224 524	20 029 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 626 345	12 626 345
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 112 651	682 651
Summa bundet eget kapital		13 738 996	13 308 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 287 724	-2 127 567
Årets resultat		-9 905 505	-23 730 158
Summa fritt eget kapital		-36 193 229	-25 857 724
SUMMA EGET KAPITAL		-22 454 233	-12 548 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 621 500	17 819 500
Summa långfristiga skulder		7 621 500	17 819 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 498 000	11 538 500
Leverantörsskulder		128 461	2 905 877
Skatteskulder		4 662	1 692
Övriga skulder		-12	10 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	426 147	301 924
Summa kortfristiga skulder		33 057 258	14 758 748
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 224 524	20 029 520

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 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.

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	2022	2021
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	50år	50 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 496 112	2 447 170
Hyror bostäder	39 255	38 675
Hyror parkering	85 299	70 799
Hyror garage	56 821	33 335
Bredbandsintäkter	106 590	161 568
Hyresrabatt	-22 728	-24 883
Elintäkter	1 100	1 200
Överlåtelse/pantsättning	11 592	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 239	4 165
Gästlägenhet	9 000	10 000
Öresutjämning	103	-66
	2 790 383	2 741 963

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	9 128	7 890
	Övriga intäkter	40 267	290
		49 395	8 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	218 414	114 095
	Fastighetsskötsel beställning	3 014	8 928
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 036
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 317	6 799
	Snöröjning/sandning	19 911	37 933
	Städning entreprenad	10 555	62 879
	Mattvätt/Hyrmattor	7 514	7 137
	Hissbesiktning	2 021	1 916
	Gemensamma utrymmen	27 317	15 932
	Sophantering	0	375
	Gård	0	3 579
	Serviceavtal	38 848	61 910
	Förbrukningsmateriel	48 832	20 775
	Teleport/hissanläggning	0	2 878
	Brandskydd	0	4 401
	Fordon	199	125
		397 942	351 697
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	29 833
	Brf Lägenheter	0	8 252
	Gemensamma utrymmen	3 254	4 309
	Tvättstuga	37 375	47 587
	Entré/trapphus	2 831	5 985
	Lås	0	2 769
	VVS	0	58 770
	Värmeanläggning/undercentral	2 488	2 843
	Elinstallationer	37 768	88 701
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 567	7 494
	Hiss	8 810	4 898
	Fönster	4 584	0
	Balkonger/altaner	47 403	0
	Mark/gård/utemiljö	3 438	3 819
	Skador/klotter/skadegörelse	0	59 423
		149 518	324 682
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 738 758	21 176 403
	Bastu/pool	0	321 030
	Installationer	61 875	0
	Elinstallationer	115 323	0
	Hiss	0	1 198 750
	Tak	17 094	0
	Mark/gård/utemiljö	303 423	0
		9 236 473	22 696 183
	Taxebundna kostnader		
	El	112 036	104 207
	Värme	532 549	527 018
	Vatten	136 979	101 711
	Sophämtning/renhållning	102 438	86 022
	Grovsopor	3 578	6 484
		887 580	825 442
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 478	81 271
	Markhyra/välgavgift/avgäld	38 400	0
	Tomträttsavgäld	0	55 490
	Bredband	161 901	123 357
		255 779	260 118

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 419	77 449
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 007 709	24 535 572
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 813	2 189
	Tele- och datakommunikation	3 327	502
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Inkassering avgift/hyra	3 176	975
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 125	23 125
	Föreningskostnader	279	450
	Styrelseomkostnader	7 478	1 556
	Fritids- och trivselkostnader	1 885	5 636
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	82 578	80 792
	Administration	23 804	460 038
	Korttidsinventarier	2 995	14 043
	Konsultarvode	632 924	686 134
	OBS konto	2 167	0
		787 550	1 278 410
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 400	140 733
	Sociala kostnader	21 350	37 602
		117 750	178 335
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	147 808	147 808
	Förbättringar	208 320	243 462
		356 128	391 270

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 112 010	22 482 010
	Nyanskaffningar	0	630 000
	Utgående anskaffningsvärde	23 112 010	23 112 010
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 202 553	-6 811 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-356 128	-391 270
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 558 681	-7 202 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 553 329	15 909 457
	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	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 200	1 200
		1 200	1 200

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	21 830	21 802		
	Klientmedel hos SBC	1 547 015	3 704 918		
	Fordringar kreditfakturor	0	15 710		
	Räntekonto hos SBC	1 054 407	376 432		
		2 623 253	4 118 863		
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	27 739	0		
	Förutbetalda kostnader	9 544	0		
	Serviceavtal	0	0		
		37 283	0		
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	682 651	430 000		
	Reservering enligt stadgar	430 000	430 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-177 349		
	Vid årets slut	1 112 651	682 651		
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,560 %	7 860 000	7 940 000	2024-03-30
	Handelsbanken	0,490 %	11 000 000	11 243 500	2023-01-30
	Handelsbanken	0,490 %	10 072 500	10 174 500	2023-09-30
	Handelsbanken	3,100 %	11 187 000	0	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		40 119 500	29 358 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 498 000	-11 538 500	
			7 621 500	17 819 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 927 000 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 358 000	29 500 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	69 415	0
	Vatten	28 199	0
	Sophämtning	13 631	0
	Arvoden	0	68 200
	Sociala avgifter	0	20 460
	Ränta	32 428	0
	Avgifter och hyror	0	213 264
	SBC Hemma avgifter och hyror	282 474	0
		426 147	301 924


Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023



14/3-23
Mikael Ärlig
Ordförande


14/3-23
Lars Peter Jonas Alheid
Ledamot


20230319
Tami Kinnås
Ledamot


14/3-23
Hans Lippens
Ledamot


17/3-23
Lars Johan Sandqvist
Ledamot


19/3-23
Peter Andreas Lennart Svanström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 4 - 2023


John Henrik Blom
Extern 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 med 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. 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 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 fortlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2023-04-25

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor