



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallebäcksvägen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning om negativt resultat	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skår 54:4	1986	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1958

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 50 bostadsrätter om totalt 4 465 kvm och 1 lokal om 90 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4555 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Ärlig	Ordförande
Andreas Svanström	Styrelseledamot
Hans Lippens	Styrelseledamot
Johan Sandqvist	Styrelseledamot
Madeleine Wahlman	Styrelseledamot
Tami Erika Kinnås	Styrelseledamot
Jennie Backman	Suppleant

Valberedning

Eva Flogren

Anna Nilsson-Ehle

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Henrik Blom Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023-12-15.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Förbättring av stödmur vid parkeringsplatser.
Byte av avfuktningssystem i tvättstugan. Generell översyn av tvättstugan.
Spolning och besiktning av stammar.
Entré. Pump till vattenburet värmegolv bytt. Översyn och reparation av ytterdörr. Översyn och komplettering av fogar i stensättningen.
- 2022** ● OVK besiktning.
- 2021-2022** ● Fasad och takrenovering - Omfattande renovering och tilläggsisolering. Helt ny fasad och tak.
- 2021** ● Byte av bredbandsleverantör - Förbättrad service, högre bredbandshastigheter.
Garnatibesiktning av relining.
Helt ny hissinstallation, uppdaterad till dagens bestämmelser, vänt på hissdörr på entréplan.
- 2019-2023** ● Upprustning av källarplanet, gym och förråd.
- 2019-2021** ● Källarplanet - Målat golv och väggar och tak, installerat modern belysning och dragit fram jordkabel till uttagen. Iordningställt ett nytt styrelserum.
- 2019** ● Energideklaration.
Fasad - tegel och fogar. Besiktning utförd, lagning av akuta brister.
Uteplatsen standardförbättring.
Tätning av rökkanal i en lägenhet.
- 2018-2019** ● Ombyggnad av lokal i övre plan. Smålägenheter färdigställda 2019.
- 2018** ● Torkrummen målning+asbestsanering.
Byte värmeväxlare, görs i samband med omläggning golv.
Tvätt/algbehandling putsade entréfasaden.
Sotning och brandskyddskontroll. Provtryckt system och inspektion gjord.
Nytt golv i värmeväxlarrummet. Problem med avrinning till golvbrunn.

- 2016-2017** ● OVK-besiktning och översyn av frånluftsfläktar - Godkänd.
- 2016** ● Avloppsledningar - Samtliga stammar relinade.
- 2014** ● Övervakningskamera. 4 nya kameror med inspelningsutrustning monterades..
- 2013-2019** ● Brandvarnare - Monterat brandvarnare och kontrollerat funktion med rökgas. Årlig kontroll utförs av rökdetektor och batterier. Monterat brandvarnare med radiolänkar i källarutrymmen 2013.
- 2011-2021** ● Dagvattenbrunnar och ledningar - Slamsugit alla ledningar och brunnar 2016.
- 2011-2020** ● Hängrännor och stuprör - Nya stuprör uppsatta och värmekablar monterade.
- 2011** ● Byte av alla garageportar.
Yttertak - Översyn, reparation och målning utförd.
- 2010-2021** ● Ventilationssystem - 2021 besiktades fläktarna. 2020 renoverades fläktarna bla lager bytta bägge fläktarna. Bytt lagerbock och kullager i B-husets fläkt. Rengöring och injustering av kanaler och fläktar. Årlig service utförd
- 2010-2020** ● Uppställningsplats för bilar - Planen har ställts i ordning och skyltar har monterats.
Öppna spisar - Tätat rökgaskanaler och monterat spjäll
Balkonger - Nya plattor gjutna till 2:orna övriga balkongplattor renoverade och målade. Alla räcken målade och plåtarna förnyade.
- 2010-2019** ● Motionsrum - Bytt golv 2014. Årlig Service och säkerhetskontroll utförd.
Sofhantering - Nytt system och organisering testad 2016 och kontrakt skrevs med Renova 2017. Anpassning antalet kärler sker kontinuerligt.
- 2010** ● Energideklaration.
- 2009-2019** ● Renovering av tvättstuga - 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
Fönster runt bottenplan - 2020 målat alla träfönster entréplan Samt bytt nytt fönster till styrelserum 2010 Målat, snickarejusterat genom hyvling, beslagsjustering, bytt tätningslist och klätt in karmbottenstycke
Soprummet - 2009 Nytt toppskikt av specialbetong inlagt och golvet målat
lgh 33 som är uthyrd - 2010 Bytt köksutrustning och golv, slipat parkett, målat, tapetserat, uppgraderat elutrustning.
- 2009-2017** ● Branddörrarna till soprummen - 2009 Båda bytta. Justering gjord 2017.
- 2008-2022** ● Stigarledningen för brandförsvaret - 2012 provtryckt systemet. 2009 Bytt gummipackningar och testat ventiler. Årlig tillsyn
- 2008-2021** ● Utökning och förbättring av cykelparkeringar. - Glastaket på cykelstället är bytt i november 2011. Garantiåtgärd
Upprustning av entré - Klar. Monterat värmekabel i hängrännan 2010. Målat branddörrar ht

- 2011
- 2008-2020** ● Svalar och trapphus - 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.
- 2008-2019** ● Trädgårdsarbete på framsidan av fastigheten. Uppgradering och komplettering av växterna är klar.
Utrymningsvägar i markplanet - Monterat utrymningsbelysning och grönmålat utrymningsgångar genom cykelkällare. Fortlöpande tillsyn.
Rökfläkten i trapphuset - Årlig test av både tryck- och sugfunktionen.
Skyddsrum - Inspekterat och fläkt testad. Utrustning flyttad till ny uppställningsplats i B-husets källare.
- 2008-2017** ● Husgrunden - Putslagning och målning, målat grå mur runt om fastighet. Putsen lagas 2017.
- 2008-2013** ● Sopnedkastsluckor - Bytt packningar och justerat låshandtag 2009. Ny genomgång och justeringar 2013.
- 2004-2017** ● Fönsterbyten - Justerade och slutbesiktigade 2009. Ny kontroll av funktioner 2017.
- 2004-2009** ● Bytt hissmaskineri (2004). Monterat elektronisk överlastvåg. Bytt hastighetsregulator och diverse kretskort och startrelä (2009).

Planerade underhåll

- 2029** ● Målning av balkongplattor.
- 2028** ● OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler.
Målning och underhåll.
Stamspolning.
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar.
- 2027** ● Byte frånluftsfläktar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Omläggning asfalt vid garage (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Byte frånluftsfläktar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
- 2026** ● Injustering av värme.
Byte av termostater/Ventiler för radiatorer .
Byte till nyare tvättmaskiner (Vid behov).
- 2025** ● Målning av generella utrymmen.
Byte av elstammar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Byt av vattenledningar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Renovering av balkongplattor (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
- 2024** ● Sotning rökkanaler öppna spisar.

Avtal med leverantörer

Bahnhof

Internetleverantör

SBC Sveriges BostadsrattsCentrum AB	Lägenhetsförteckning
SBC Sveriges BostadsrattsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Sustend AB	Teknisk konsult
Elkontakt & Gamlestadens el	El
Kone AB	Hissjour
Primär AB	Städning
Göteborg energi	Drifttillsyn värmesystem
CWS-Boco Sweden AB	Entrémattor
LP Entreprenad	Snöröjning
Primär Energi och Fastighetsservice	Ventilationssystemet
STI fitness	Gymtrustning
MG Larm AB	Lås, larm och kameror
Renova AB	Sophantering
Primär rör	Vvs och rör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen bevakar noggrant förändringarna på räntemarknaden, där räntorna har stigit kraftigt under 2023. Avgiftshöjningen i januari gav föreningen stabila likvida medel i en situation där en majoritet av föreningens lån med låga räntor omförhandlades. Amorteringen på föreningens lån är fortsatt pausad och styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning för 2024, vilken ska täcka upp för de ökade räntekostnader som uppkommer vid omläggning av föreningens sista bundna lånedel till låg ränta. Därefter har hela föreningens lånestock omförhandlats till de rådande marknadsräntorna.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 274 559	2 790 383	2 741 963	2 723 593
Resultat efter fin. poster	-307 308	-9 905 505	-23 730 158	256 278
Soliditet (%)	0	0	0	65
Yttre fond	1 542 651	1 112 651	682 651	430 000
Taxeringsvärde	79 304 000	79 304 000	79 304 000	79 304 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	705	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 067	9 067	6 635	1 244
Skuldsättning per kvm	8 808	8 808	6 445	1 209
Sparande per kvm	38	-82	-212	181
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	25	23	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	117	116	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	30	22	22
Energikostnad per kvm	154	172	161	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	-	-	-
Räntekänslighet	12,87	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat p.g.a. två faktorer. (1) Först och främst har föreningen ett pågående försäkringsärende gällande en vattenskada, vilket tillfälligt belastar föreningens ekonomi tills det att försäkringsersättningen utbetalas, vilket bedöms ske under 2024. (2) Det negativa resultatet beror även på ökade lånekostnader relaterade till tidigare års fasad och takrenovering, som gav utökade lån i ett förändrat ränteläge där majoriteten av föreningens bundna lån till låg ränta omförhandlades. Föreningen har därför som en åtgärd höjt avgifterna stegvis men markant under 2023 och 2024, vilket nu bedöms täcka upp för de ökade lånekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 532 274	-	-	12 532 274
Upplåtelseavgifter	94 071	-	-	94 071
Fond, yttre underhåll	1 112 651	-	684 000	1 796 651
Balanserat resultat	-26 287 724	-9 905 505	-684 000	-36 877 229
Årets resultat	-9 905 505	9 905 505	-307 308	-307 308
Eget kapital	-22 454 233	0	-307 308	-22 761 542

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-36 193 229
Årets resultat	-307 308
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-684 000
Totalt	-37 184 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	113 165
Balanseras i ny räkning	-37 071 373

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 274 559	2 790 383
Övriga rörelseintäkter	3	51 331	49 395
Summa rörelseintäkter		3 325 890	2 839 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 920 918	-11 007 709
Övriga externa kostnader	9	-182 256	-787 550
Personalkostnader	10	-133 604	-117 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 748	-356 128
Summa rörelsekostnader		-2 605 526	-12 269 137
RÖRELSERESULTAT		720 364	-9 429 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 473	4 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 056 145	-480 618
Summa finansiella poster		-1 027 672	-476 147
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 308	-9 905 505
ÅRETS RESULTAT		-307 308	-9 905 505

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	15 184 581	15 553 329
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 184 581	15 553 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 185 781	15 554 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 098	9 459
Övriga fordringar	15	1 467 646	2 623 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 428	37 284
Summa kortfristiga fordringar		1 544 172	2 669 996
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500 000	0
Summa kassa och bank		1 500 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 044 172	2 669 996
SUMMA TILLGÅNGAR		18 229 953	18 224 524

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 626 345	12 626 345
Fond för yttre underhåll		1 796 651	1 112 651
Summa bundet eget kapital		14 422 996	13 738 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 877 229	-26 287 724
Årets resultat		-307 308	-9 905 505
Summa fritt eget kapital		-37 184 538	-36 193 229
SUMMA EGET KAPITAL		-22 761 542	-22 454 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	7 621 500
Summa långfristiga skulder		0	7 621 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	40 119 500	32 498 000
Leverantörsskulder		314 899	128 461
Skatteskulder		8 322	4 662
Övriga kortfristiga skulder		11 391	-12
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	537 383	426 147
Summa kortfristiga skulder		40 991 495	33 057 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 229 953	18 224 524

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	720 364	-9 429 359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	368 748	356 128
	1 089 112	-9 073 231
Erhållen ränta	18 604	4 471
Erlagd ränta	-961 612	-448 190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 104	-9 516 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 344	-31 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	218 204	-2 693 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343 963	-12 241 428
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	11 000 000
Amortering av lån	0	-238 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	10 761 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	343 963	-1 479 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 601 423	4 081 351
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 945 386	2 601 423

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallebäcksvägen 17 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1,5 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 995 404	2 496 112
Rabatter p-platser/garage	-1 183	0
Hysesintäkter bostäder	43 176	39 255
Hysesintäkter garage	55 165	56 821
Hysesintäkter p-plats	33 639	85 299
Bredband	114 444	106 590
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-22 728
EI	10 603	1 100
Övernattnings-/gästlägenhet	13 800	9 000
Pantsättningsavgift	2 625	11 592
Överlåtelseavgift	1 208	0
Andrahandsuthyrning	5 694	7 239
Öres- och kronutjämning	-16	103
Summa	3 274 559	2 790 383

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	42 551	0
Övriga intäkter	-267	40 267
Återbäring försäkringsbolag	9 047	9 128
Summa	51 331	49 395

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	272 207	218 414
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 014
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	21 317
Städning enligt avtal	0	10 555
Hissbesiktning	2 169	2 021
Gårdkostnader	1 518	0
Gemensamma utrymmen	65 896	27 317
Snöröjning/sandning	29 094	19 911
Serviceavtal	28 925	38 848
Mattvätt/Hyrmattor	8 476	7 514
Fordon	0	199
Förbrukningsmaterial	29 404	48 832
Summa	437 689	397 942

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	879	0
Tvättstuga	0	37 375
Trapphus/port/entr	1 443	2 831
Övriga gemensamma utrymmen	823	3 254
Värmeanläggning/undercentral	5 906	2 488
Elinstallationer	25 018	37 768
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 567
Hissar	7 921	8 810
Fönster	1 406	4 584
Balkonger/altaner	0	47 403
Mark/gård/utemiljö	0	3 438
Vattenskada	207 141	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 055	0
Summa	251 592	149 518

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	8 738 758
Installationer	0	61 875
VVS	61 000	0
Elinstallationer	0	115 323
Tak	0	17 094
Mark/gård/utemiljö	52 165	303 423
Summa	113 165	9 236 473

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	109 451	112 036
Uppvärmning	459 972	532 549
Vatten	131 333	136 979
Sophämtning/renehållning	108 758	102 438
Grovsopor	0	3 578
Summa	809 514	887 580

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	87 739	55 478
Markhyra/vägavgift/avgälder	27 427	38 400
Bredband	109 713	161 901
Fastighetsskatt	84 079	80 419
Summa	308 958	336 198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 813
Tele- och datakommunikation	6 695	3 327
Juridiska åtgärder	10 875	0
Inkassokostnader	514	3 176
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	24 125
Styrelseomkostnader	1 125	7 478
Fritids och trivselkostnader	8 747	1 885
Föreningskostnader	3 773	279
Förvaltningsarvode enl avtal	84 950	82 578
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	34 800	2 995
Administration	4 201	23 804
Konsultkostnader	0	632 924
OBS-konto	0	2 167
Summa	182 256	787 550

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	74 300	-46 965
Övriga arvoden	30 300	143 365
Arbetsgivaravgifter	29 004	21 350
Summa	133 604	117 750

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 056 058	262 083
Dröjsmålsränta	87	0
Övriga finansiella kostnader	0	218 535
Summa	1 056 145	480 618

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 083 490	23 083 490
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 083 490	23 083 490
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 530 161	-7 174 033
Årets avskrivning	-368 748	-356 128
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 898 909	-7 530 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 184 581	15 553 329
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 145 163</i>	<i>5 145 163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 132 000	39 132 000
Taxeringsvärde mark	40 172 000	40 172 000
Summa	79 304 000	79 304 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	345 531	345 531
Utgående anskaffningsvärde	345 531	345 531
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-345 531	-345 531
Utgående avskrivning	-345 531	-345 531
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 200	1 200
Summa	1 200	1 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 260	21 830
Klientmedel	0	1 547 015
Transaktionskonto	377 212	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 407
Summa	1 467 646	2 623 253

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	9 545
Förutbet försäkr premier	29 998	27 739
Förutbet bredband	15 561	0
Upplupna ränteintäkter	9 869	0
Summa	55 428	37 284

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	0,56 %	7 860 000	7 860 000
Handelsbanken	2024-09-30	4,46 %	10 072 500	10 072 500
Handelsbanken	2024-11-04	4,56 %	11 000 000	11 000 000
Handelsbanken	2024-12-02	4,54 %	11 187 000	11 187 000
Summa			40 119 500	40 119 500
Varav kortfristig del			40 119 500	32 498 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 119 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	10 853	0
Uppl kostnad Värme	69 469	69 415
Uppl kostn räntor	126 961	32 428
Uppl kostn vatten	10 661	28 199
Uppl kostnad Sophämtning	0	13 631
Förutbet hyror/avgifter	319 439	282 474
Summa	537 383	426 147

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

40 358 000

2022-12-31

40 358 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 20 %.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Andreas Svanström
Styrelseledamot

Hans Lippens
Styrelseledamot

Johan Sandqvist
Styrelseledamot

Madeleine Wahlman
Styrelseledamot

Mikael Ärlig
Ordförande

Tami Erika Kinnås
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2024 19:59

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.03.2024 17:36

DOCUMENT ID:

HyW0bM15Rp

ENVELOPE ID:

Sk0Zz1qA6-HyW0bM15Rp

DOCUMENT NAME:

Brf Kallebäcksvägen 17, 716444-0526 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL ÄRLIG mikaelarlig67@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 18:57 21.03.2024 18:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/09) IP: 98.128.166.98
2. Tami Erika Kinnås tamikinnas@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 20:41 21.03.2024 17:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/15) IP: 155.4.132.68
3. ANDREAS SVANSTRÖM andreas.svanstroem@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 18:11 24.03.2024 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/04/30) IP: 155.4.130.247
4. JOHAN SANDQVIST johan.sandqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	24.03.2024 18:56 24.03.2024 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/21) IP: 77.218.225.181
5. MADELEINE WAHLMAN wahlman10@hotmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 20:40 22.03.2024 08:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/02) IP: 81.93.130.194
6. HANS LIPPENS lippens_hans@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 08:17 26.03.2024 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/09/20) IP: 98.128.166.58
7. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	03.04.2024 19:59 03.04.2024 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/15) IP: 90.224.162.109

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed