



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallebäcksvägen 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter 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 Göteborg.

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 garageyta 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
Mikael Bergeld	Suppleant

Valberedning

Eva Flogren

Anna Nilsson-Ehle

Firmateckning

Styrelse utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Revisorer

Auktorierad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Skyddsrum. Grundlig översyn och åtgärder.
Byte av elcentraler och installation av belysningsarmaturer.
Installation av säkerhetsdörrar till cykel- och styrelserum.
Sotning av rökkanaler.
Målning av cykel- och soprum.
- 2023** ● Byte av avfuktningsaggregat i tvättstugan.
Förbättring av stödmur vid parkeringsplatser.
Arbete i entrén. Byte av pump till vattenburet värmegolv. Reperation av ytterdörr. Komplettering av fogar i stensättningen.
Installation av två laddningsstationer för elbilar.
- 2022** ● Fasad och takrenovering. Omfattande renovering och tilläggsisolering. Helt ny fasad och tak.
OVK Besiktning
- 2021** ● Ny hissinstallation. Uppdaterad till dagens bestämmelser.
Ventilationssystemet. 2021 Besiktning av fläktarna. 2020 renoverades fläktarna. Bytt lagerbock och kullager i B-husets fläkt. Rengöring och injustering av kanaler och fläktar.
- 2019** ● Källarplanet. Målat golv och väggar och tak, installerat modern belysning och dragit fram jordkabel till uttagen. Iordningställt ett nytt styrelserum.
Upprustning av källarplanet, gym och förråd.
Ombyggnad av lokal i övre plan. Smålagenheter färdigställda 2019.

Planerade underhåll

- 2025** ● Tvättmaskin (Vid behov).
- 2026** ● Byt av vattenledningar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Injustering av värme.
Byte av termostater/Ventiler för radiatorer .
Tvättmaskiner (Vid behov).

- 2027** ● Renovering av balkongplattor (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Omläggning asfalt vid garage (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
Byte frånluftsfläktar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
- 2028** ● Byte av elstammar (Besiktning avgör tillfälle för utförande).
OVK besiktning och rensning av ventilationskanaler.
Målning och underhåll.
Stamspolning.
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar.
- 2029** ● Målning av balkongplattor.
- 2030** ● Byte av värmekablar till rännor.

Avtal med leverantörer

Bahnhof AB	Internetleverantör
CWS-Boco Sweden AB	Entrémattor
Göteborg Energi AB	Drifttillsyn värmesystem
Kone AB	Hissjour
Malte Händig Man AB.	Fastighetsskötsel
MG Larm AB	Lås, larm och kameror
Primär AB	Städning
Primär Fastighetsförvaltning AB	Vvs och rör
Renova AB	Sophantering
SBC Sveriges BostadsrattsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
STI International Trading AB	Gymtrustning
Sustend AB	Teknisk konsult
Boappa AB	Intern kommunikation
Göteborgs Energi Din El AB	El
Telavox AB	Porttelefon
Onecom	Föreningshemsida

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De höjda medlemsavgifterna har täckt upp för ökade utgifter relaterade till lånekostnader drivna av ränte- och inflationsläget under 2024. Sedan dess, specifikt under den senare delen av året, har föreningen fått markant förbättrade räntevillkor i samband med att tre av föreningens fyra tidigare rörliga lån har bundits på 2 år (2st) och 5 år (1st). Resultatet har varit en stabil föreningsekonomi under 2024 med goda ekonomiska framtidsutsikter.

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

Övriga uppgifter

Firmateckningen hos bolagsverket har uppdaterats enligt styrelsebeslut till att följa föreningens stadgar (Se firmateckning i årsredovisningen). I enlighet med stadgarna har styrelsen även utsett en tredje person ur styrelsen som firmatecknare, en utökning från våra tidigare två firmatecknare i styrelsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 950 270	3 274 559	2 790 383	2 741 963
Resultat efter fin. poster	-194 326	-307 308	-9 905 505	-23 730 158
Soliditet (%)	21	0	-	-
Yttre fond	2 526 486	1 796 651	1 112 651	682 651
Taxeringsvärde	86 295 000	79 304 000	79 304 000	79 304 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	705	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	93,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 067	9 067	9 067	6 635
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 808	8 808	8 808	6 445
Sparande per kvm totalyta, kr	38	38	-82	-212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	25	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	101	117	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	30	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	154	172	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,92	2,63	-	-
Räntekänslighet (%)	10,82	12,87	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen har beslutat att höja månadsavgifterna för deras medlemmar, hyresmedlem och garage med 3%, gällande 2025-01-01 för att täcka upp för ökande kostnader kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 532 274	-	-	12 532 274
Upplåtelseavgifter	94 071	-	-	94 071
Fond, yttre underhåll	1 796 651	-113 165	843 000	2 526 486
Uppskrivningsfond	0	34 000 000	-	34 000 000
Balanserat resultat	-36 877 229	-194 143	-843 000	-37 914 373
Årets resultat	-307 308	307 308	-194 326	-194 326
Eget kapital	-22 761 542	34 000 000	-194 326	11 044 132

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-37 071 373
Årets resultat	-194 326
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-843 000
Totalt	-38 108 699
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-38 108 699

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 950 270	3 274 559
Övriga rörelseintäkter	3	176 744	51 331
Summa rörelseintäkter		4 127 014	3 325 890
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 128 523	-1 920 918
Övriga externa kostnader	9	-165 178	-182 256
Personalkostnader	10	-154 039	-133 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 748	-368 748
Summa rörelsekostnader		-2 816 488	-2 605 526
RÖRELSERESULTAT		1 310 526	720 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 245	28 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 571 097	-1 056 145
Summa finansiella poster		-1 504 852	-1 027 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 326	-307 308
ÅRETS RESULTAT		-194 326	-307 308

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	48 815 833	15 184 581
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 815 833	15 184 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 817 033	15 185 781
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 500	21 098
Övriga fordringar	15	906 997	1 467 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	61 345	55 428
Summa kortfristiga fordringar		997 842	1 544 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 058 422	1 500 000
Summa kassa och bank		2 058 422	1 500 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 056 264	3 044 172
SUMMA TILLGÅNGAR		51 873 296	18 229 953

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 626 345	12 626 345
Uppskrivningsfond		34 000 000	0
Fond för yttre underhåll		2 526 486	1 796 651
Summa bundet eget kapital		49 152 831	14 422 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 914 373	-36 877 229
Årets resultat		-194 326	-307 308
Summa fritt eget kapital		-38 108 699	-37 184 538
SUMMA EGET KAPITAL		11 044 132	-22 761 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	32 259 500	0
Summa långfristiga skulder		32 259 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 860 000	40 119 500
Leverantörsskulder		177 389	314 899
Skatteskulder		10 029	8 322
Övriga kortfristiga skulder		9 265	11 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	512 981	537 383
Summa kortfristiga skulder		8 569 664	40 991 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 873 296	18 229 953

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 310 526	720 364
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	368 748	368 748
	1 679 274	1 089 112
Erhållen ränta	76 114	18 604
Erlagd ränta	-1 627 753	-961 612
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 635	146 104
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 130	-20 344
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-105 675	218 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 169	343 963
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-15 169	343 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 945 386	2 601 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 930 217	2 945 386

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 594 420	2 995 404
Rabatter p-platser/garage	0	-1 183
Hysesintäkter bostäder	47 496	43 176
Hysesintäkter garage	65 436	55 165
Hysesintäkter p-plats	0	33 639
Bredband	114 444	114 444
El	15 725	10 603
Övernattnings-/gästlägenhet	16 000	13 800
Pantsättningsavgift	2 292	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	1 208
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	7 648	5 694
Vidarefakturerade kostnader	81 873	0
Öres- och kronutjämning	0	-16
Summa	3 950 270	3 274 559

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 551
Övriga intäkter	5 874	-267
Försäkringsersättning	170 870	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 047
Summa	176 744	51 331

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	492 906	272 207
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 518	0
Sotning	9 998	0
Hissbesiktning	2 326	2 169
Brandskydd	16 545	0
Gårdkostnader	1 374	1 518
Gemensamma utrymmen	52 763	65 896
Snöröjning/sandning	0	29 094
Serviceavtal	2 250	28 925
Mattvätt/Hyrmattor	8 337	8 476
Förbrukningsmaterial	29 482	29 404
Summa	620 498	437 689

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	879
Hyreslägenheter	55 414	0
Tvättstuga	32 466	0
Trapphus/port/entr	0	1 443
Övriga gemensamma utrymmen	40 536	823
Värmeanläggning/undercentral	0	5 906
Elinstallationer	150 436	25 018
Tele/TV/bredband/porttelefon	9 623	0
Hissar	3 005	7 921
Fönster	0	1 406
Garage/parkering	4 901	0
Vattenskada	-5 899	207 141
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 055
Summa	290 482	251 592

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	61 000
Mark/gård/utemiljö	0	52 165
Summa	0	113 165

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	125 960	109 451
Uppvärmning	539 232	459 972
Vatten	153 834	131 333
Sophämtning/renhållning	71 213	108 758
Summa	890 239	809 514

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	98 158	87 739
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	27 427
Bredband	143 156	109 713
Fastighetsskatt	86 080	84 079
Korr. fastighetsskatt	-90	0
Summa	327 304	308 958

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 476	0
Tele- och datakommunikation	8 082	6 695
Juridiska åtgärder	0	10 875
Inkassokostnader	517	514
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-9	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 250	25 000
Styrelseomkostnader	2 499	1 125
Fritids och trivselkostnader	16 515	8 747
Föreningskostnader	488	3 773
Förvaltningsarvode enl avtal	88 509	84 950
Överlåtelsekostnad	6 018	0
Pantsättningskostnad	4 300	1 576
Korttidsinventarier	0	34 800
Administration	3 657	4 201
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	165 178	182 256

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	76 200	74 300
Övriga arvoden	43 900	30 300
Arbetsgivaravgifter	33 939	29 004
Summa	154 039	133 604

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 571 022	1 056 058
Dröjsmålsränta	75	87
Summa	1 571 097	1 056 145

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 083 490	23 083 490
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 083 490	23 083 490
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 898 909	-7 530 161
Årets avskrivning	-368 748	-368 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 267 657	-7 898 909
Ackumulerad uppskrivning		
Ingående	0	0
Årets uppskrivning	34 000 000	0
Utgående ackumulerad uppskrivning	34 000 000	0
Utgående restvärde enligt plan	48 815 833	15 184 581
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 145 163</i>	<i>5 145 163</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 144 000	39 132 000
Taxeringsvärde mark	39 151 000	40 172 000
Summa	86 295 000	79 304 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	345 531	345 531
Utgående anskaffningsvärde	345 531	345 531
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-345 531	-345 531
Utgående avskrivning	-345 531	-345 531
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 200	1 200
Summa	1 200	1 200

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 202	22 260
Transaktionskonto	335 495	377 212
Borgo räntekonto	536 299	1 068 174
Summa	906 997	1 467 646

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 002	0
Förutbet fast skötsel	5 743	0
Förutbet försäkr premier	34 039	29 998
Förutbet bredband	15 561	15 561
Upplupna ränteintäkter	0	9 869
Summa	61 345	55 428

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-28	2,83 %	7 860 000	7 860 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,57 %	10 072 500	10 072 500
Handelsbanken	2026-10-30	2,72 %	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2029-12-01	2,66 %	11 187 000	11 187 000
Summa			40 119 500	40 119 500
Varav kortfristig del			7 860 000	40 119 500

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	334	10 853
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	16 534	0
Uppl kostn el	12 662	0
Uppl kostnad Värme	65 785	69 469
Uppl kostn räntor	70 305	126 961
Uppl kostn vatten	12 826	10 661
Uppl kostnad Sophämtning	6 283	0
Förutbet hyror/avgifter	328 252	319 439
Summa	512 981	537 383

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 358 000	40 358 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 3% för 2025 och planerar, p.g.a. förbättrad ekonomi, att återgå till amortering av föreningens lån. Föreningen planerar även att införa parkeringsplatser på föreningens mark efter beslut från årsstämman 2024. Detta arbete fortskrider och föreningen söker lämplig entreprenör. De nya parkeringsplatserna beräknas förbättra föreningens ekonomi ytterligare genom stadiga månadsinkomster, samtidigt som utbudet av parkeringsplatser inom föreningen förbättras. Föreningen har även ett pågående arbete sedan 2024 med att uppdatera och besiktiga föreningens skyddsrum, vilket beräknas vara klart under våren 2025.

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 AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 08:49

DOCUMENT ID:

BJcGgN50yx

ENVELOPE ID:

ByFzg4qCkx-BJcGgN50yx

DOCUMENT NAME:

Brf Kallebäcksvägen 17, 716444-0526 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL ÄRLIG mikael.arlig67@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:56 14.04.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.30
2. Tami Erika Kinnås tamikinnas@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:10 14.04.2025 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.229
3. HANS LIPPENS lippens_hans@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 09:16 14.04.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.58
4. JOHAN SANDQVIST johan.sandqvist@hotmail.se	Signed Authenticated	14.04.2025 09:25 14.04.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.88.46
5. GUN MADELEINE WAHLMAN wahlman10@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 20:16 14.04.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.94.19
6. ANDREAS SVANSTRÖM andreas.svanstroem@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 06:50 15.04.2025 06:46	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.247
7. HENRIK BLOM henrik.blom@kpmg.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:22 22.04.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. 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, förfälskning, 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 2024 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 revisionssed 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 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 trygghetssätt.

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 revisionssed 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 revisionssed 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

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.04.2025 08:49

DOCUMENT ID:

H1-9MIEqR1e

ENVELOPE ID:

SyxFfxN9Ayl-H1-9MIEqR1e

DOCUMENT NAME:

Kallebäck RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK BLOM	 Signed	22.04.2025 11:23	eID	Swedish BankID
henrik.blom@kpmg.se	Authenticated	22.04.2025 11:22	Low	IP: 195.84.56.2

* 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