

Årsredovisning 2024

Brf Kalkällan 16

769609-9972



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallkällan 16

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2003-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-08 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
Kålltorp 27:18	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 871 kvm. Byggnadernas totalyta är 871 kvm.

Styrelsens sammansättning

Khalid Habib	Ordförande
Maja Anna Sörensen	Sekreterare
Anders Eggertsen	Styrelseledamot
Erik Ola Gabriel Obrant	Styrelseledamot
Ragnar Gerholm	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB	Revisor
---------------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan, det finns en underhållsplan som gjordes 2021 och sträcker sig till 2070.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av takfläktar på fastighet, besiktning takomläggning, nymålning av gungställning
2024		Nytt expansionskärl och byte av stamrör i undercentral
2024		Byte av samtliga ventiler till värmesystem i källaren, kontroll av portdörrar
2023		Byte av belysning i gemensamma utrymmen till LED belysning
2023		Byte av lucka/stege för tillträde till tak
2023		Montering av steg, förankringsanordning på tak
2023		Fiberanslutning
2022		Takomläggning, underhåll av fasad och fasadmålning
2021		Byte av radiatorer/termostater i alla lägenheter
2020		Nya brandvarnare i alla gemensamma utrymmen
2020		OVK genomfördes och godkändes
2020		Nytt avfuktningssaggregat till tvättstugan
2020		Skärm och knappsats byttes på samtliga porttelefoner

Planerade underhåll

2025	●	Dränerings/mark-arbete och runt fastigheten och borttagning av L-muren
------	---	--

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötare Khoury & Bergström

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året fokuserat på att åtgärda viktiga underhåll där fokus varit att byta ut de äldre takfläktarna till modernare energieffektiva takfläktar och byte av samtliga ventiler till värmesystem i källaren. Styrelsen har också godkänt leverantör för att genomföra underhållsarbetet av dränering runt fastigheten, inklusive borttagning av L-muren. Arbetet pågår under ca 5-6v under våren 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i nuläget tre stycken lån hos Handelsbanken. Nuvarande skuld ligger på 6 048 650 kr.

Kontaktman på Handelsbanken Örgryte är David Wiklund.

Två av lånen löper med rörlig ränta (båda med räntesats på 3,69% daterat 2025-04-30). Ett låns avtalstid löper ut 2025-10-30 med bunden ränta (räntesats 1,25%).

Amortering på ca 75 000 kr årligen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Föreningen har haft en städdag på hösten och en på våren och städat både inomhus och utomhus på gemensamma ytor.

Försäljning som skett:

Lägenhet nr 1 och 15 har sålts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	811 804	776 211	680 892	693 979
Resultat efter fin. poster	-533 933	-322 195	-1 907 031	-338 588
Soliditet (%)	57	59	59	63
Yttre fond	271 000	35 450	279 268	313 918
Taxeringsvärde	23 345 000	23 345 000	23 345 000	21 690 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	932	891	782	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,8	98,6	99,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 944	7 023	7 080	7 572
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 944	7 023	7 080	7 572
Sparande per kvm totalyta, kr	-55	38	126	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	34	55	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	118	113	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	66	62	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	219	229	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,58	2,27	1,4	1,15
Räntekänslighet (%)	7,45	7,88	9,06	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -53 056 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Resultatet beror på underhåll av fastigheten som planerats att utföras men även till viss del oförutsädda händelser.

Föreningen har inför 2025 höjt avgiften med 17% för att undvika framtida förlust. Styrelsen gör en årlig budget i syfte att uppskatta kommande inkomster och utgifter samt för en löpande diskussion kring ekonomin i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	9 058 798	-	-	9 058 798
Upplåtelseavgifter	2 781 481	-	-	2 781 481
Fond, yttre underhåll	35 450	-	235 550	271 000
Balanserat resultat	-2 411 988	-322 195	-235 550	-2 969 734
Årets resultat	-322 195	322 195	-533 933	-533 933
Eget kapital	9 141 545	0	-533 933	8 607 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 969 734
Årets resultat	-533 933
Totalt	-3 503 666

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	271 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-271 000
Balanseras i ny räkning	-3 503 666
	-3 503 666

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	811 804	776 211
Övriga rörelseintäkter	3	1 890	11 167
Summa rörelseintäkter		813 694	787 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-970 188	-757 889
Övriga externa kostnader	9	-50 282	-79 661
Personalkostnader	10	-24 968	-39 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-120 648	-120 648
Summa rörelsekostnader		-1 166 087	-998 089
RÖRELSERESULTAT		-352 392	-210 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 744	28 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-216 285	-139 707
Summa finansiella poster		-181 541	-111 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 933	-322 195
ÅRETS RESULTAT		-533 933	-322 195

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	14 036 649	14 147 805
Maskiner och inventarier	13	28 490	37 982
Summa materiella anläggningstillgångar		14 065 139	14 185 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 065 139	14 185 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 381	0
Övriga fordringar	14	19 858	19 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 735	51 977
Summa kortfristiga fordringar		78 974	71 423
Kassa och bank			
Kassa och bank		838 584	1 281 927
Summa kassa och bank		838 584	1 281 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		917 558	1 353 350
SUMMA TILLGÅNGAR		14 982 697	15 539 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 840 279	11 840 279
Fond för yttre underhåll		271 000	35 450
Summa bundet eget kapital		12 111 279	11 875 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 969 734	-2 411 988
Årets resultat		-533 933	-322 195
Summa fritt eget kapital		-3 503 666	-2 734 184
SUMMA EGET KAPITAL		8 607 613	9 141 545
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	2 031 250
Summa långfristiga skulder		0	2 031 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 048 650	4 085 714
Leverantörsskulder		162 722	120 176
Skatteskulder		1 989	3 004
Övriga kortfristiga skulder		0	-174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	161 723	157 621
Summa kortfristiga skulder		6 375 084	4 366 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 982 697	15 539 137

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-352 392	-210 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	120 648	120 648
	-231 744	-90 063
Erhållen ränta	35 073	27 894
Erlagd ränta	-208 630	-137 143
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-405 301	-199 312
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 880	-5 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 152	-266 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-375 029	-471 344
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	49 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	49 930
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-68 314	-49 564
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-68 314	-49 564
ÅRETS KASSAFLÖDE	-443 343	-470 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 281 927	1 752 905
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	838 584	1 281 927

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallkällan 16 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1,02 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	811 804	776 211
Summa	811 804	776 211

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Påminnelseavgift	60	60
Administrativ avgift	87	0
Öres- och kronutjämning	-4	5
Elprisstöd	0	8 414
Övriga intäkter	1 747	2 688
Summa	1 890	11 167

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 284	45 821
Besiktning och service	17 625	3 583
Summa	65 909	49 404

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 158	0
Dörrar och lås/porttele	18 703	0
VA	41 776	0
Värme	0	8 147
Ventilation	0	75 681
El	10 655	0
Balkonger	0	49 930
Gård/markytor	25 663	0
Försäkringsärende/vattenskada	92 570	0
Summa	192 524	133 758

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	83 781
VA	20 751	16 025
Värme	195 779	0
Ventilation	75 681	0
Tak	73 000	134 939
Summa	365 212	234 745

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	25 829	29 779
Uppvärmning	116 112	103 000
Vatten	62 184	57 581
Sophämtning	23 181	34 437
Summa	227 306	224 797

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 028	26 090
Kabel-TV	61 528	59 330
Fastighetsskatt	28 681	29 766
Summa	119 237	115 186

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 108	548
Övriga förvaltningskostnader	8 540	24 463
Revisionsarvoden	16 250	15 625
Ekonomisk förvaltning	24 384	23 712
Konsultkostnader	0	15 313
Summa	50 282	79 661

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	19 000	31 000
Sociala avgifter	5 968	8 891
Summa	24 968	39 891

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	216 248	138 969
Övriga räntekostnader	37	738
Summa	216 285	139 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 798 163	15 798 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 798 163	15 798 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 650 358	-1 539 202
Årets avskrivning	-111 156	-111 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 761 514	-1 650 358
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 036 649	14 147 805
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 862 356</i>	<i>4 862 356</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 612 000	11 612 000
Taxeringsvärde mark	11 733 000	11 733 000
Summa	23 345 000	23 345 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 946	94 946
Utgående anskaffningsvärde	94 946	94 946
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-56 964	-47 472
Avskrivningar	-9 492	-9 492
Utgående avskrivning	-66 456	-56 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 490	37 982

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 858	19 446
Summa	19 858	19 446

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156	156
Fastighetsskötsel	4 106	3 806
Försäkringspremier	30 524	29 028
Kabel-TV	15 575	15 382
Förvaltning	3 374	3 276
Inkomsträntor	0	329
Summa	53 735	51 977

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek ab	2025-03-03	3,89 %	2 038 662	2 063 226
Stadshypotek ab	2025-10-30	1,25 %	2 031 250	2 056 250
Stadshypotek ab	2025-01-30	4,34 %	1 978 738	1 997 488
Summa			6 048 650	6 116 964
Varav kortfristig del			6 048 650	4 085 714

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 675 830 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 118	2 566
El	5 098	5 953
Uppvärmning	13 827	14 688
Utgiftsräntor	22 306	14 651
Vatten	5 228	4 596
Löner	23 000	27 000
Sociala avgifter	7 226	8 483
Förutbetalda avgifter/hyror	67 920	64 684
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	161 723	157 621

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 262 000	11 262 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut togs i november 2024 om höjning av avgiften med 17%, höjningen kommer träda i kraft från och med februari 2025.

Underskrifter

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

Göteborg

Anders Eggertsen
Styrelseledamot

Erik Obrant
Ledamot

Khalid Habib
Ordförande

Maja Anna Sörensen
Sekreterare

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

Revisorsringen Sverige AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 18:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 14:04

DOCUMENT ID:

r1bxlr4zlxx

ENVELOPE ID:

rkeerNMexl-r1bxlr4zlxx

DOCUMENT NAME:

Brf Kalkällan 16, 769609-9972 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KHALID HABIB khalid.habibsaid@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 14:35 02.05.2025 14:33	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. ERIK OLA GABRIEL OBRANT erik_obrant89@hotmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 20:36 02.05.2025 18:59	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.202.65
3. MAJA ANNA SÖRENSEN maja.1096@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 16:11 03.05.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.152.219
4. ANDERS EGGERTSEN anders.eggertsen@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 16:41 03.05.2025 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.202.86
5. Kjell Lars-Erik Eriksson kjell.eriksson@revisorsringen.se	Signed Authenticated	03.05.2025 18:06 03.05.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.29

* 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 Kallkällan 16

Organisationsnummer 769609-9972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kallkällan 16 för räkenskapsåret 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 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 revisionsd 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 de 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. De upplyser, 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 revisionsd 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 revisions-bevisen, 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 Kalkällan 16 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 tryggande 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- 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, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 18:05

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 14:04

DOCUMENT ID:

SkXllr4fxee

ENVELOPE ID:

S1exlBEMxee-SkXllr4fxee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kalkällan 16 år 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kjell Lars-Erik Eriksson	 Signed	03.05.2025 18:05	eID	Swedish BankID
kjell.eriksson@revisorsringen.se	Authenticated	03.05.2025 18:04	Low	IP: 185.205.225.29

* 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