



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 243 kr/kvm	 Investeringsbehov 229 kr/kvm	 Skuldsättning 5 326 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 162 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen
 Tomträtt Ja	 Arsavgift 935 kr/kvm	

Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Kallkällan i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
243 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
229 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB.

De kommande åren har vi renovering av varmgaragens tätskikt, ombyggnad av lokalen Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition, ombyggnad av nuvarande fritidslokal och föreningsexpedition till bostadsrätter, renovering av entréer, trapphus och våningsplan, utbyte av frånluftsfläktar samt byggnation av miljörum.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 326 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 4 miljoner av lånen årligen och skuldsättningen bedöms vara normal enligt riktvärdena.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
6 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL



Energikostnad
162 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Styrelsen anser att energikostnaden är låg till normal jämfört med riktmärket för en normal energikostnad som i dagsläget är ca 200kr/kvm.

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka. Styrelsen arbetar kontinuerligt med energieffektiviseringar.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal som omsätts under 2031, 2032 och 2039.

NYCKELTAL



Årsavgift
935 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Årsavgiften ska bl.a. täcka föreningens driftkostnader, kapitalkostnader, behov av underhåll och reparationer samt administration.

Styrelsen anser att årsavgifterna täcker föreningens behov och att sparandet täcker det tidigare kommunicerade behovet av investeringar under kommande år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med budgeten och justerar årsavgiften efter de förändrade kostnader som föreningen får.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kalkällan i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9186 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kallebäck 7:1	Göteborgs Kommun	20 år	2039-08-11	1961
Kallebäck 7:2	Göteborgs Kommun	20 år	2039-08-11	1961
Kallebäck 7:3	Göteborgs Kommun	10 år	2031-11-07	1962
Kallebäck 7:6	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-14	1963
Kallebäck 9:1	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1961
Kallebäck 9:2	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1964
Kallebäck 9:3	Göteborgs Kommun	20 år	2039-11-03	1961

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
447	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 857
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	35
1	lägenheter (hyresrätt)	37
5	lokaler (hyresrätt)	755
179	garageplatser	2 148
243	p-platser	0

Totalt 876 objekt34 832

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 1 rok, 148 st 2 rok, 61 st 3 rok, 153 st 4 rok, 51 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Zeynep Canpinar	Ordförande
Fredrik Lundberg	Ledamot
Marko Arosilta	Ledamot
Marcus Wessberg	Ledamot
Yasaman Dabirian	Ledamot
Viktor Unéus	Ledamot
Erik Rutgersson	Ledamot
Alexander Eriksson	Ledamot
Johannes Wikhede	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marcus Wessberg, Fredrik Lundberg, Alexander Eriksson, Marko Arosilta, Zeynep Canpinar, Erik Rutgersson och Viktor Uneus.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, alternativt två i förening av Fredrik Lundberg, Zeynep Canpinar, Yasaman Dabirian och Alexander Eriksson.

Revisorer har varit: Eva Marianne Skånsberg med Yvonne Dahlberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anna-Lena Undén (sammankallande), Ann Jalve samt Markus Forsgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-20. På stämman deltog 59 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-10. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Ärendet på extrastämman var nya stadgar.

Stämman beslutade att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med +1% per 2024-07-01. Det beslutades även om en höjning av avgifterna med 2% från och med 2025-07-01.

P-platser utomhus (inkl. laddplatser) ökade med 50 kr. Garagehyrorna omfattades ej av höjningarna.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-03-20.

Abonnemangen till porttelefonerna byttes från fastnätsabonnemang till mobilabonnemang vilket innebär en framtida besparing om cirka 73 500 kr/år efter en investeringskostnad om 30 000 kr.

Belysningspollare installerades vid gångvägen upp mot Gräddgatan.

Gästlägenheten på Ostgatan 16 fräschades upp med nya ytskikt och golv.

Leverantören för parkeringsövervakning byttes från Securitas till Avarn.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i lägenheter på Ostgatan och Gräddgatan.

Projekteringsarbetet för ombyggnad av lokaler till lägenheter på Gräddgatan 8 och Ostgatan 20-22, samt ombyggnad av lokal till ny fritidslokal och föreningsexpedition på Kallebäcksvägen 11 påbörjades.

Renoveringsarbetet av kallgaraget på Kallebäcksvägen 15 avslutades. Arbetet innefattade bl.a. betonglagningar, dränering, nytt tätskikt och asfalt på parkeringsdäcket, ny belysning samt invändig och utvändig målning.

Åtgärdande av brister påbörjades på föreningens hissar i samband med att man bytte serviceleverantör till ALT hiss vid garantitidens slut.

Under 2024-2025 villkorsändrades 2 lån:

40 Mkr 2024-12-20 2 år 2,80%.

15 Mkr* 2025-06-01 2 år 2,54%

*5 Mkr amorterades 2024-11-29. 1 Mkr amorteras årligen per 2025-06-01.

Detta medför en total amortering av 4 Mkr per år då vi tidigare har amorterat 3 Mkr per år.

Styrelsen gav ut fyra nyhetsbrev under verksamhetsåret.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2007-2009: Stamrenovering, balkonger, fasader, fönster, elledningar i lägenheterna.

2014-2015: Omläggning av takbeläggning Ostgatan-Gräddgatan.

2017: Renovering av tvättstugorna. Digitalt bokningssystem. Renovering av avloppsstammarna under källargångarna.

2018: Ombyggnad av lokaler till fyra nya bostadsrätter.

2020-2021: Ombyggnad av hissarna.

2024-2025: Renovering av kallgaraget på Kallebäcksvägen 15.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renovering av varmgaragens tätskikt.

Ombyggnad av lokalen Kallebäcksvägen 11 till fritidslokal och föreningsexpedition.

Ombyggnad av nuvarande fritidslokal och föreningsexpedition till bostadsrätter.

Renovering av entréer, trapphus och våningsplan.

Utbyte av frånluftsfläktar.

Miljörum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 61 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 634 och under året har det tillkommit 82 och avgått 80 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 636.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	243	264	218	253	275
Skuldsättning, kr/kvm	5 326	5 933	6 003	6 079	6 171
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 817	6 068	6 162	6 240	6 334
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	162	161	156	151	132
Årsavgifter, kr/kvm	935	926	845	837	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	93	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	918	982	890	878	867
Nettoomsättning, tkr	31 956	31 686	29 064	28 718	28 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 646	3 589	2 781	4 097	-511
Soliditet, %	11	12	10	9	7

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår även försäljning av el till medlemmar via laddstolpar.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stor renovering av kallgarage på Kallebäcksvägen 15.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 11 008 368 kronor. Amortering på 5 miljoner har utförts, vilket påverkar kassaflödet negativt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 243 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 2% höjning fr.o.m. 2025-07-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 512 149	0	0	1 512 149
Upplåtelseavgifter, kr	14 026 241	0	0	14 026 241
Underhållsfond, kr	12 253 512	0	-956 360	11 297 152
S:a bundet eget kapital, kr	27 791 902	0	-956 360	26 835 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 038 235	3 589 266	956 360	507 391
Årets resultat, kr	3 589 266	-3 589 266	-2 645 556	-2 645 556
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-448 969	0	-1 689 196	-2 138 165
S:a eget kapital, kr	27 342 933	0	-2 645 556	24 697 377

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 7 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 7 956 360 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-448 968
Årets resultat, kr	-2 645 556
Reservation till underhållsfond, kr	-7 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 956 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 138 164

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 138 164

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 955 858	31 685 620
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 517	327 432
Summa Rörelseintäkter		31 975 375	32 013 052
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-25 501 610	-19 058 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 222	-499 983
Personalkostnader	Not 6	-426 524	-431 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 152 738	-3 251 028
Summa Rörelsekostnader		-29 635 094	-23 241 285
Rörelseresultat		2 340 281	8 771 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	190 468	302 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 176 304	-5 485 093
Summa Finansiella poster		-4 985 837	-5 182 501
Resultat efter finansiella poster		-2 645 556	3 589 266
Resultat före skatt		-2 645 556	3 589 266
Årets resultat		-2 645 556	3 589 266

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	204 521 045	207 377 413
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	92 779	266 649
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	1 469 219	440 652
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		206 083 043	208 084 714
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	821 815	821 815
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		821 815	821 815
Summa Anläggningstillgångar		206 904 858	208 906 528

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	58 065	71 520
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 397 209	7 405 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 346 688	2 449 330
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 801 962	9 926 811
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	1 000 000	10 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	10 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		55 406	53 145
<i>Summa Kassa och bank</i>		55 406	53 145
Summa Omsättningstillgångar		8 857 368	19 979 956
Summa Tillgångar		215 762 226	228 886 485

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 538 390	15 538 390
Fond för yttre underhåll		11 297 152	12 253 512
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		26 835 542	27 791 902
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		507 391	-4 038 235
Årets resultat		-2 645 556	3 589 266
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-2 138 164	-448 969
Summa Eget kapital		24 697 377	27 342 933

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	141 500 000	130 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		141 500 000	130 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 000 000	63 000 000
Leverantörsskulder		1 228 325	4 016 480
Skatteskulder		56 514	86 609
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	955 379	906 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 324 631	3 033 483
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		49 564 849	71 043 552
Summa Skulder		191 064 849	201 543 552
Summa Eget kapital och skulder		215 762 226	228 886 485

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 340 281	8 771 767
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 152 738	3 251 028
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 152 738	3 251 028
Erhållen ränta	320 490	163 195
Erlagd ränta	-5 228 319	-5 466 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	585 189	6 719 658
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-15 802	-176 379
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 426 687	1 166 405
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 442 490	990 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 857 300	7 709 684
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 151 068	350 021
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 151 068	350 021
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-8 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-11 008 368	5 059 705
Likvida medel vid årets början	17 107 903	12 048 198
Likvida medel vid årets slut	6 099 535	17 107 903

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Nya lägenheter skrivs av på samma tid som byggnaderna enligt rak plan:

Avskrivningstid på tvättstugor: 25 år.

Avskrivningstid på laddstolpar: 15 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 464 865 tkr

Förändring jämfört med föregående år 1 464 865 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	29 744 345	29 457 900
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	30 971	35 755
	Årsavgifter lokaler	32 028	44 892
	Hyror bostäder	53 430	48 783
	Hyror lokaler	295 806	270 574
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 150 718	2 137 645
	Hyror övrigt	15 278	7 780
	Övriga primära intäkter	197 521	70 972
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	32 520 097	32 074 301
	Hyresbortfall	-564 239	-388 681
	<i>Summa</i>	-564 239	-388 681
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	31 955 858	31 685 620
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	18 808
	Övriga sekundära intäkter	19 517	308 624
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 517	327 432
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-2 403 301	-2 277 630
	Snö- och halkbekämpning	-187 136	-311 624
	Reparationer	-780 372	-1 170 848
	Planerat underhåll	-7 956 360	-1 774 375
	El	-900 068	-714 281
	Uppvärmning	-3 364 863	-3 333 276
	Vatten	-1 366 724	-1 193 890
	Sophämtning	-715 476	-578 424
	Fastighetsförsäkring	-349 253	-320 206
	Kabel-TV och bredband	-1 160 060	-1 169 804
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-825 520	-799 250
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 848 316	-1 774 257
	Tomträttsavgäld	-3 628 388	-3 628 388
	Bevakningskostnader	-15 773	-12 737
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-25 501 610	-19 058 991

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-398
	Administrationskostnader	-239 339	-132 023
	Extern revision	-31 000	-27 750
	Konsultkostnader	-105 357	-189 740
	Medlemsavgifter	-143 971	-144 000
	Föreningsverksamhet	-5 044	0
	Övriga förvaltningskostnader	-29 511	-6 072
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-554 222	-499 983
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-281 413	-268 564
	Revisionsarvode	-12 100	-12 100
	Övriga arvoden	-33 200	-36 200
	Sociala avgifter	-95 731	-74 252
	Övriga personalkostnader	-4 080	-40 166
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-426 524	-431 283
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 914 675	-2 914 675
	Avskrivning på markanläggning	-64 193	-58 068
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-173 870	-278 285
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 152 738	-3 251 028
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB, bunden placering	170 480	293 538
	Ränteintäkter skattekonto	5 039	6 710
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 949	2 344
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	190 468	302 592

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 171 809	-5 483 104
	Övriga räntekostnader	-4 495	-1 989
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 176 304	-5 485 093
Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	263 031 985	263 031 985
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 098 725	1 458 725
	Årets investeringar	122 500	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-360 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	264 253 210	264 130 710
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-56 753 297	-53 780 554
	Årets avskrivningar	-2 978 868	-2 972 743
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-59 732 165	-56 753 297
	<i>Utgående redovisat värde</i>	204 521 045	207 377 413
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	359 000 000	361 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 434 000	6 006 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	192 000 000	269 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 094 000	895 000
	<i>Summa</i>	560 528 000	636 901 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	230 556 200	230 556 200
	Varav i eget förvar	-4 615 000	-4 615 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	225 941 200	225 941 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 814 686	1 804 707
	Årets investeringar	0	9 979
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 814 686	1 814 686
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 548 037	-1 269 752
	Årets avskrivningar	-173 870	-278 285
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 721 907	-1 548 037
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 779	266 649

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	440 652	440 652
	Årets investeringar	1 028 568	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 469 219	440 652
	Hela beloppet i denna not avser ombyggnad av lägenheter samt lokal.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andelar i HSB	700	700
	Andelar i HSB solcellspark	821 115	821 115
	Årets anskaffning	0	0
	Årets försäljning	0	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	821 815	821 815
Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Hyres- och avgiftsfordringar	58 065	71 520
	<i>Summa Kundfordringar</i>	58 065	71 520
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 044 129	7 054 758
	Övriga fordringar	353 080	351 203
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 397 209	7 405 961
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 375	139 397
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 337 313	2 309 933
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2 346 688	2 449 330
Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	10 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	10 000 000

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,54%	2027-06-01	15 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,35%	2028-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	4,23%	2028-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	12 700 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,8%	2026-12-22	40 000 000	0
			185 500 000	4 000 000

Långfristig del	141 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	4 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 000 000
Kortfristig del	44 000 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 700 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,54%	2027-06-01	15 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,35%	2028-09-30	20 000 000	0
Stadshypotek	4,23%	2028-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	2 200 000	0
Stadshypotek	0,94%	2027-06-30	37 800 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	7 800 000	0
Stadshypotek	1,88%	2026-12-30	12 700 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,76%	2025-12-22	40 000 000	0
Swedbank Hypotek	2,8%	2026-12-22	40 000 000	0
			185 500 000	4 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	4 000 000
Lån som ska konverteras inom ett år	40 000 000
Kortfristig del	44 000 000

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	14 504	0
	Källskatt	136 964	112 031
	Inre fond	649 741	667 939
	Övriga kortfristiga skulder	154 171	127 010
	<i>Summa Övriga skulder</i>	955 379	906 980
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 706 633	2 506 010
	Upplupna räntekostnader	69 437	121 452
	Övriga upplupna kostnader	548 561	406 021
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 324 631	3 033 483

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Göteborg, 2025-09-18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kallkällan i Göteborg, org.nr. 757200-9186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kallkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kalkällan i Göteborg för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Marianne Skånsberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Kallkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Zeynep Canpinar

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 13:24:01



Johannes Wikhede

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-19 kl. 11:21:21



Marcus Wessberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 13:33:01



Erik Rutgersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 13:30:03



Jan Viktor Unéus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 13:30:41



Alexander John Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 22:17:30



Yasaman Dabirian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 17:29:09



Marko Arosilta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 18:58:37



Kjell Fredrik Lundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-09-22 kl. 20:45:22



Eva Marianne Skånsberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 09:54:27



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 09:48:32



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Kallkällan i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Marianne Skånsberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-09-24 kl. 09:56:15



Fiola Rexhepi

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-09-25 kl. 09:48:15



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.