

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kallebäcks Torn  
Org nr: 769634-2489

2023-07-01 – 2024-06-30





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Godkännande av dagordningen
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 5) Val av två (2) justerare tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Stämmans avslutande





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11

**Bilagor**  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kallebäcks Torn får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-14.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 095 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 943 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kallebäck 7:11 i Göteborg kommun. Fastigheternas adress är Gräddgatan 7.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg

Total bostadsarea	4725 m <sup>2</sup>
Total tomtarea	847 m <sup>2</sup>
Antalet bostäder	84 st

Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Därmed behöver inte bostadsrättsinnehavarna teckna detta med deras privata försäkringsbolag.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal



**Föreningen har ingått följande avtal:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning
Stena Fastigheter	Garage
Stena Fastigheter Mjölktorget	Parkering
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Göteborgs stad, Kretslopp och Vatten	Sopkärl + Vatten och spill
Amido	Passersystem
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Adax	Låssystem

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 34 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:**

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	33 571

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Shafagh Hosseni Hashemi	Ordförande	2024
Daniel Sandberg Grönskog	Ledamot	2024
Emil Thalén	Sekreterare	2024
Natalie Issa	Vice ordförande	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Micke Bondarenko	Suppleant	
Simon Hannon	Suppleant	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Hammar KPMG AB	Auktoriserad Revisor	

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-08-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 871 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 523	3 899	3 836	-
Resultat efter finansiella poster*	-1 152	-820	-922	-
Soliditet %*	78	78	78	78
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	85	87	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	871	749	737	-
Energikostnad kr/kvm*	128	115	77	-
Sparande kr/kvm*	191	270	248	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 958	13 083	13 250	13 394
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 958	13 083	13 250	13 394
Räntekänslighet %*	14,9	17,5	18,0	-

### Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust om -1 151 700 kr vilket härrör främst från ökade driftskostnader. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtagande då styrelsen fortlöpande anpassar avgiftsnivån för att kompensera för ökade kostnader.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.





**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	225 705 000	607 517	-3 934 793	-819 101
Disposition enl. årsstämmobeslut			-819 101	819 101
Reservering underhållsfond		468 000	-468 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-33 517	33 517	
Årets resultat				-1 151 701
Vid årets slut	225 705 000	1 042 000	-5 188 377	-1 151 701



## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 753 894
Årets resultat	-1 151 701
Årets fondreservering enligt stadgarna	-468 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 517
<b>Summa</b>	<b>-6 340 078</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 6 340 078**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 522 851	3 899 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 729	237 677
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 781 580</b>	<b>4 137 258</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 265 124	-1 066 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 020 722	-908 967
Personalkostnader	Not 6	-225 861	-206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 094 766	-2 094 766
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 606 473</b>	<b>-4 277 299</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>175 107</b>	<b>-140 041</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 562	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 071	19 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 383 441	-698 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 326 808</b>	<b>-679 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 151 701</b>	<b>-819 101</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 151 701</b>	<b>-819 101</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	278 378 381	280 473 146
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 378 381</b>	<b>280 473 146</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>278 378 381</b>	<b>280 473 146</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 584	630
Övriga fordringar	Not 13	58 962	1 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	245 509	130 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 055</b>	<b>133 478</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 987 750	3 475 803
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 987 750</b>	<b>3 475 803</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 293 805</b>	<b>3 609 281</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>282 672 185</b>	<b>284 082 427</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	225 705 000	225 705 000	
Fond för yttre underhåll	1 042 000	607 517	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>226 747 000</strong>	<strong>226 312 517</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 188 377	-3 934 793	
Årets resultat	-1 151 701	-819 101	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-6 340 078</strong>	<strong>-4 753 894</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>220 406 922</strong>	<strong>221 558 623</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 760 132	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>19 760 132</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 464 624	61 817 583
Leverantörsskulder	Not 17	191 689	3 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	848 818	702 769
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>42 505 131</strong>	<strong>62 523 804</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>282 672 185</strong>	<strong>284 083 427</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	175 107	-141 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 094 766	2 094 766
Utdelningar	7 562	
	<b>2 277 435</b>	<b>1 953 413</b>
Erhållen ränta	39 678	19 222
Erlagd ränta	-1 180 536	-699 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 136 577</b>	<b>1 273 349</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-163 184	30 299
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	130 068	124 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 103 462</b>	<b>1 428 568</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-592 827	-790 436
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-592 827</b>	<b>-790 436</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	510 635	638 132
Likvida medel vid årets början	3 475 803	2 837 671
Kassa och Bank BR	3 987 750	3 475 803



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	0,67 - 4%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 952 872	3 375 670
Hyror, bostäder	0	321
Hyror, lokaler	75 000	75 200
Hyror, garage	514 530	462 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-400	-610
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 151	-13 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 522 851</b>	<b>3 899 581</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	161 280	161 440
Övriga ersättningar	36 847	31 635
Fakturerade kostnader	0	4 068
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-6
Erhållna statliga bidrag	56 109	0
Övriga rörelseintäkter	4 500	40 540
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>258 729</b>	<b>237 677</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-33 571	0
Reparationer	-165 334	-106 474
Försäkringspremier	-75 629	-36 654
Kabel- och digital-TV	-165 453	-162 750
Serviceavtal	-27 734	-22 162
Obligatoriska besiktningar	-8 117	-13 211
Snö- och halkbekämpning	0	-13 686
Drift och förbrukning, övrigt	-158	-2 209
Förbrukningsinventarier	-1 384	0
Vatten	-159 522	-169 054
Fastighetsel	-98 267	-175 816
Uppvärmning	-345 059	-200 756
Sophantering och återvinning	-124 547	-128 495
Förvaltningsarvode drift	-60 348	-35 312
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 265 124</b>	<b>-1 066 580</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	0	-750
Förvaltningsarvode administration	-396 869	-364 232
Garagekostnader	-523 517	-464 149
IT-kostnader	-3 261	-5 995
Arvode, yrkesrevisorer	-45 000	-25 000
Övriga försäljningskostnader	-6 186	0
Övriga förvaltningskostnader	-9 667	-13 558
Kreditupplysningar	-601	-3 815
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 441	-23 898
Kontorsmateriel	-2 860	-2 010
Bankkostnader	-5 092	-5 560
Övriga externa kostnader	-4 229	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 020 722</b>	<b>-908 967</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-170 362	-157 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader	-53 999	-49 486
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-225 861</b>	<b>-206 986</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 094 766	-2 094 766
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 094 766</b>	<b>-2 094 766</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 562	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 562</b>	<b>0</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	48 119	19 155
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	46
Övriga ränteintäkter	867	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>49 071</b>	<b>19 222</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 381 893	-698 155
Övriga räntekostnader	-1 548	-128
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 383 441</b>	<b>-698 283</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	148 404 434	148 404 434
Mark	141 473 571	141 473 571
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>289 878 005</b>	<b>289 878 005</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-9 404 858	-7 310 093
	<b>-9 404 858</b>	<b>-7 310 093</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 094 766	-2 094 766
	<b>-2 094 766</b>	<b>-2 094 766</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 499 624</b>	<b>-9 404 859</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>278 378 381</b>	<b>280 473 146</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	136 904 810	138 999 575
Mark	141 473 571	141 473 571
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	166 000 000	166 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>166 000 000</b>	<b>166 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>125 000 000</i>	<i>125 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 000 000</i>	<i>41 000 000</i>



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	478	0
Kundfordringar	1 106	630
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 584</b>	<b>630</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	58 962	1 986
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>58 962</b>	<b>1 986</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter	44 057	0
Upplupna ränteintäkter	9 392	
Förutbetalda försäkringspremier	38 975	36 655
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 175	94 208
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 229	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	42 106	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	575	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>245 509</b>	<b>130 862</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 740 578	4 271
Transaktionskonto	2 247 172	3 471 532
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 987 750</b>	<b>3 475 803</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	61 224 756	61 817 583
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 464 624	-61 817 583
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 760 132</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.





Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,81%	2024-02-21	21 174 812,00	-21 062 312,00	112 500,00	0,00
NORDEA	3,81%	2024-02-21	20 642 312,00	-20 402 312,00	240 000,00	0,00
NORDEA	4,22%	2025-02-21	0,00	20 402 312,00	0,00	20 402 312,00
NORDEA	4,22%	2025-02-21	0,00	21 062 312,00	0,00	21 062 312,00
NORDEA	3,81%	2026-02-18	20 000 459,00	0,00	240 327,00	19 760 132,00
<b>Summa</b>			<b>61 817 583,00</b>	<b>0,00</b>	<b>592 827,00</b>	<b>61 224 756,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 20 402 312 och 21 062 312 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 17 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	151 271	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	40 418	3 452
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>191 689</b>	<b>3 452</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	27 466	24 743
Upplupna räntekostnader	283 029	80 124
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 363
Upplupna elkostnader	6 990	10 741
Upplupna vattenavgifter	15 096	40 327
Upplupna värmekostnader	14 021	40 370
Upplupna kostnader för renhållning	9 315	27 465
Upplupna revisionsarvoden	0	25 000
Upplupna styrelsearvoden	85 912	78 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 075	4 123
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	373 914	371 078
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>848 818</b>	<b>702 769</b>

#### Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Företagsinteckning	64 086 936	64 086 936

#### Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Shafagh Hosseni Hashemi

\_\_\_\_\_  
Emil Thalén

\_\_\_\_\_  
Daniel Sandberg

\_\_\_\_\_  
Natalie Issa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

\_\_\_\_\_  
Per Hammar , Auktoriserad revisor, KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kallebäck's Torn, org. nr 769634-2489

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kallebäck's Torn för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortllöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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.

Uppsala enligt datum som anges i den elektroniska signaturen

KPMG AB

Per Hammar

Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 265 124	1 066 580
Övriga externa kostnader	1 020 722	910 279
Personalkostnader	225 861	206 986
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 094 766	2 094 766
Finansiella poster	1 326 808	679 060
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 933 281</b>	<b>4 957 671</b>

## Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsskötsel grund	3 219	0
Fastighetsskötsel extra	3 464	12 649
Serviceavtal	27 734	22 162
Städ grund	53 666	1 490
Städ extra	0	18 846
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	1 322
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	4 531
Hissbesiktning	8 117	7 358
Snö- och halkbekämpning	0	13 686
Rep bostäder utg för köpta tj	11 247	18 414
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 439	32 309
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	11 789	3 186
Rep installationer utg för köpta tj	6 950	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	46 303	594
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1 363
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 150	39 045
Rep install utg för köpta tj Hissar	23 418	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 751	210
Rep huskropp utg för köpta tj	3 276	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	11 354
Försäkringsskador	40 012	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	33 571	0
Fastighetsel	98 267	175 816
Uppvärmning	345 059	200 756
Vatten	159 522	169 054
Sophämtning	124 547	124 877
Extra sophämtning	0	3 619
Fastighetsförsäkring	75 629	36 654
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	165 453	162 750
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	2 328
Övriga fastighetskostnader	158	2 209
Förbrukningsinventarier	1 384	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 265 124</b>	<b>1 066 580</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	84 kr/kvm	84 kr/kvm
<b>Belopp i SEK</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	1 970	1 937
Extra sophämtning	0	43
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	28
Fastighetsel	1 170	2 093
Fastighetsförsäkring	900	436
Fastighetsskötsel extra	41	151
Fastighetsskötsel grund	38	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	16	0
Försäkringsskador	476	0
Hissbesiktning	97	88
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	54
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	16
Rep bostäder utg för köpta tj	134	219
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	140	38
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	148	385
Rep huskropp utg för köpta tj	39	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	279	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	80	3
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	551	7
Rep install utg för köpta tj Ventilation	38	465
Rep install utg för köpta tj Värme	0	16
Rep installationer utg för köpta tj	83	0
Serviceavtal	330	264
Snö- och halkbekämpning	0	163
Sophämtning	1 483	1 487
Städ extra	0	224
Städ grund	639	18
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	400	0
Uppvärmning	4 108	2 390
Vatten	1 899	2 013
Övriga fastighetskostnader	2	26
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>15 061,00</b>	<b>12 697,38</b>

---

# BRF Kallebäcks Torn

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kallebäcks Torn i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)













**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860