

Årsredovisning 2019/2020

BRF KALLEBÄCKS TORN
769634-2489

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2017-03-17.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kallebäck 7:11 på adressen Gräddgatan 7 i Göteborg. Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 4 675 kvm och 46 parkeringsplatser.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Styrelsens sammansättning

Shafagh Hashemi
Armin Balesic
Natalie Zanganeh
Alexander Mammoo

Revisorer

KPMG Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-25.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Parkering

Fjärrvärme

Sopkärl + Vatten och spill

Passersystem

Nabo (bytt namn från Hem och Fastighet)

Stena Fastigheter

Stena Fastigheter Mjölktorget

Göteborg Energi

Göteborgs Stad, Kretslopp och Vatten

Amido



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation av förrådsutrymmen på källarplan till ett pris av 136 TSEK inkl. moms. Investeringen finansieras via bostadsrättsavgiften.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 42 och avgående medlemmar under året var 31. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 662	1 946	-
Resultat efter fin. poster	-1 264	-316	-1
Soliditet, %	78	73	1
Taxeringsvärde	134 000	42 148	35 200

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2019-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-06-30
Insatser	215 200	-	10 505	225 705
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1	-316	-	-317
Årets resultat	-316	316	-1 264	-1 264
Eget kapital	214 883	0	9 241	224 124



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-317
Årets resultat	<u>-1 264</u>
Totalt	<u>-1 581</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-1 581</u>
	<u>-1 581</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 662	1 946
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		3 662	1 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 100	-334
Övriga externa kostnader	7	-850	-578
Personalkostnader	8	-92	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 081	-1 040
Summa rörelsekostnader		-4 122	-1 951
Rörelseresultat		-460	-5
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-804	-310
Summa finansiella poster		-804	-310
Resultat efter finansiella poster		-1 264	-316
Årets resultat		-1 264	-316

Handwritten signature

Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	286 757	288 702
Summa materiella anläggningstillgångar		286 757	288 702
Summa anläggningstillgångar		286 757	288 702
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42	101
Övriga fordringar	11	0	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	118	3 888
Summa kortfristiga fordringar		159	4 067
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 631	520
Summa kassa och bank		1 631	520
Summa omsättningstillgångar		1 790	4 587
Summa tillgångar		288 548	293 289

14/5

Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		225 705	215 200
Summa bundet eget kapital		225 705	215 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-317	-1
Årets resultat		-1 264	-316
Summa fritt eget kapital		-1 581	-317
Summa eget kapital		224 124	214 883
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	63 366	63 686
Summa långfristiga skulder		63 366	63 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		320	320
Leverantörsskulder		134	350
Skatteskulder		169	0
Övriga kortfristiga skulder		-2	13 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	436	414
Summa kortfristiga skulder		1 058	14 720
Summa eget kapital och skulder		288 548	293 289

PK

Kassaflödesanalys

	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	520	2 939
Resultat efter finansiella poster	-1 264	-316
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	2 081	1 040
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	817	724
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 907	-4 067
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 662	-136 129
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-8 938	-139 472
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-136	-56 990
Kassaflöde från investeringar	-136	-56 990
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	10 505	212 260
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	50
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-320	-18 266
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 185	194 044
Årets kassaflöde	1 111	-2 418
Likvida medel vid årets slut	1 631	520

115

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kallebäcks Torn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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:

Byggnad 0,67-10 %

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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter, lokaler	6	0
Hysesintäkter, p-platser	346	171
Intäktsreduktion	-1	0
Årsavgifter, bostäder	3 270	1 756
Övriga intäkter	42	20
Summa	3 662	1 946

Not 3, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	19	6
Fastighetsskötsel	173	0
Övrigt	1	0
Summa	192	6

Not 4, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	9	10
Summa	9	10

Not 5, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	154	157
Sophämtning	103	38
Uppvärmning	150	40
Vatten	111	52
Summa	519	287

Not 6, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Bredband	10	0
Fastighetsförsäkringar	61	32
Fastighetsskatt	309	0
Summa	380	32

Not 7, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmaterial	1	0
Garagehyra	469	258
Kameral förvaltning	66	37
Revisionsarvoden	23	21
Övriga förvaltningskostnader	291	262
Summa	850	578

Not 8, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Sociala avgifter	22	0
Styrelsearvoden	70	0
Summa	92	0

18

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	802	295
Övriga räntekostnader	2	16
Summa	804	310

Not 10, Byggnad och mark	2020-06-30	2019-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	289 742	141 424
Årets inköp	136	148 318
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 878	289 742
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 040	0
Årets avskrivning	-2 081	-1 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 121	-1 040
Utgående restvärde enligt plan	286 757	288 702
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>141 474</i>	<i>141 474</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 000	148
Taxeringsvärde mark	42 000	42 000
Summa	134 000	42 148

Not 11, Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Vidarefakturerering	0	78
Summa	0	78

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
El	2	0
Fastighetsskötsel	29	0
Fordran Stena Fastigheter	0	3 725
Försäkringspremier	32	29
Förvaltning	17	17
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38	118
Summa	118	3 888

Not 13, Kassa och bank	2020-06-30	2019-06-30
Bank	4	5
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 627	515
Summa	1 631	520

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-06-30	2019-06-30
Nordea Hypotek	2020-02-21	0,92 %	21 362	21 362
Nordea Hypotek	2022-02-16	1,20 %	21 362	21 362
Nordea Hypotek	2024-02-21	1,70 %	20 962	21 282
Summa			63 686	64 007
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			320	320

*Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.
Lånen som förfaller under de kommande fem åren kan omvandlas till nya lån vid förfallodagen.*

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Bredband	1	0
El	5	7
Förutbetalda avgifter/hyror	315	298
Uppvärmning	9	6
Utgiftsräntor	87	91
Vatten	10	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	6
Summa	436	414

Not 16, Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Totalt uttagna pantbrev	64 087	64 087
Summa	64 087	64 087

MS

Underskrifter

Göteborg, 2020 - 11 - 13
Ort och datum

Shafagh Hashemi
Shafagh Hashemi
Styrelseordförande

Natalie Zanganeh
Natalie Zanganeh
Styrelseledamot, Sekreterare

Armin Balesic
Armin Balesic
Styrelseledamot, Kassör

Alexander Mammoo
Alexander Mammoo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11 - 18

Maria Elias
KPMG AB
Maria Elias
Auktoriserad revisor

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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 för-mågan 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kallebäcks Torn för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 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 fortlopande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna 2020-11-18

KPMG AB

DocuSigned by:

Maria Elias

D71E738003F8490...

Maria Elias

Auktoriserad revisor