



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Keillers Damm i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Keillers Damm i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716447-6413 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gårdsten 3:12	Göteborgs Kommun	10 år	2029-07-01	1971

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 277
4	lokaler (hyresrätt)	365
78	garageplatser	936
26	p-platser	0

Totalt 216 objekt10 578

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 30 st 2 rok, 46 st 3 rok, 24 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Gårdsten GA:24	G:A		2 / 3	Gård med tillhörande grönytor och planteringar, Uteplatser för lek och samvaro, Gång-och brandvägar, Cykelparkering

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bo Erland Falkholt	Ordförande	2017-05-29	
Frank Jansson	Ledamot	2017-06-02	
Naseer Armad Wasim	Ledamot	2017-05-29	
Päivi Huhtala	Ledamot	2015-05-27	
Besim Bajrektarevic	Ledamot	2019-05-24	
Sanja Bozic	Ledamot	2016-09-04	
Ehsan Sarwari	Ledamot	2023-08-23	2024-04-09
Andreas Johansson	HSB Ledamot	2023-11-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Frank Jansson, Besim Bajrektarevic samt Sanja Bozic.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Frank Jansson, Bo Erland Falkholt, Päivi Huhtala och Sanja Bozic.

Revisorer har varit: Negash Andom vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog nio medlemmar varav sex var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

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 den 2024-06-13.

Bostadsrättsföreningen "hyr" marken runt huset av kommunen och betalar tomträttshyra (tomträttsavgäld). Tomträttsavgälden höjdes kraftigt fr o m 1 juli 2019, från 82 tkr/år till 267 248 kr/år under kommande 10 års period.

Bostadsrättsföreningen debiterar via avgift medlemmar och hyresgäster för varmvatten och värme utifrån förbrukning.
Skatteverkets bedömning är att denna omsättning är momspliktig. Därför har föreningen momsregistrerats.

Nya otillåtna uthyrningar i andra hand förekommer hela tiden då det ofta är nödvändigt att koppla in en jurist. Under 2024 uppgick kostnaderna till cirka 95 000 kr. Olovlig uthyrning kan leda till en förverkande av bostadsrätten enligt stadgar § 44 Förverkandegrunder.

Bostadsrättsföreningen är skyldig enligt lag att upprätta kontroll av ventilationssystemet, så kallad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) regelbundet för att säkerställa en god inomhusluft för alla boende samt uppvisa ett godkänt protokoll.

Arbetet har pågått sedan 2022 och försvårats då utförare inte har släppts in i lägenheterna av de boende. Det har gjort att arbetet har blivit långdraget och dyrt. Många motordrivna villafläktar i kök och ombyggnation av lägenheter på ett felaktigt sätt förstör ventilationen. Arbetet fortsätter och kräver flera besök i varje lägenhet.

Bostadsföreningens försäkring i Länsförsäkringar blir dyrare på grund av försäkringsskador, bland annat vattenskador av olika orsaker och brand i lägenhet och garage. Då höjs föreningens självrisk. Det är därför väldigt viktigt att du anlitar fackmän vid renovering av våtutrymmen. Ladda inte fordon i garagen som inte är rustande för det. Det finns lediga garageplatser med laddstolpar installerade. Avloppstammarna rensas regelbundet fyra gånger om året eftersom matolja spolas ner i avloppen och kan orsaka stopp framför allt i lägenheter belägna på våning 1. Spara oljan i en behållare istället! Anmärkningsvärt är att utförare har inte släppts in i alla lägenheter av de boende regelbundet. I försäkringen ingår också skadedjursbekämpning. Enligt stadgarna ska bostadsrättshavaren utan dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten så att inte ohyran sprids i huset. Numera har försäkringsbolaget egna tekniker och bostadshavaren kan göra beställningen själv.

Observera! Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde att utföra arbete som bostadsrättsföreningen ansvarar för kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid kronofogdemyndigheten enligt stadgar § 39 Tillträde till lägenheten.

Som en del av brandskyddsarbete har besiktning av vårt hus genomförts av Anticimex i oktober. Brännbart, till exempel dekorationer av plast, barnvagnar, skor, dörmattor och liknande får inte vara i trapphus och blockera utrymningsvägar vid brand. Samma gäller källargångar.

Kompostering av matavfall har ökat ytterligare och bidrar till att minska kostnaderna för sophantering. Osorterade sopor kostar mest för föreningen.

På grund av upprepade problem med passagesystemet Aptus ska hela systemet ses över och åtgärdas av företaget Paralarm. Arbetet fortsätter under 2025.

Besiktning av skyddsrum har gjorts på uppdrag av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Tvätt av fastighetens tak och fasad samt sittmur på gården har utförts av Specialrengöringar Väst AB. Väggarna i föreningslokalen har målats om.

På grund av ökade kostnader för fjärrvärme har värmen i element i trappuppgångarna sänkts.

För vinterväghållning har HSB Göteborg anlitats.

Styrelsen har utifrån motioner till föreningsstämman 2024 gjort efterforskningar om att utöka kamerabevakning eller sätta portar i passagen på grund av nedskräpning. Styrelsen har inte funnit en tillfredsställande lösning. Problem är att vi får inte hindra Gårdstensbostäders hyresgäster varken tillgång till sina källarförråd som finns i vårt hus och har ingång via passagen eller kränka deras integritet.

Intresseförfrågan gällande samköp av säkerhetsdörrar till lägenheterna har delats ut till alla lägenheter. Bearbetning av inkomna svar pågår.

Några styrelsemedlemmar har deltagit i utbildningar riktade till bostadsrättsföreningarnas styrelser och övriga förtroendevalda som HSB Göteborg anordnar.

Större åtgärder som föreningen genomfört de sista åren:

Årtal	Åtgärd
2011	Renovering av föreningslokalen och expeditionen
2014	Inglasning av balkongerna
2017	Renovering av tvättstugan
2018	Byte av porttelefoner i lägenheterna
2018	Målning av trapphusen
2019	Renovering av hissarna
2021	Målning av garagelängorna
2022	Asfaltering av körbanan mellan garagelängorna 1-12, 43-54
2023	Upprustning av lekplatserna, byte av kantstenar och markplattor samt mindre arbeten på den gemensamma gården
2023	Asfaltering av gården på vändplatsen
2023	6 st. laddboxar för elbil har installerats i garagelängan 61-66
2024	Tvätt av taket och fasaden på fastigheten
2024	Uppgradering av Aptus systemet
2024	Ny byggnad av garagelänga nr. 55-60 på grund av brand

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det kommande året:

Ny OVK besiktning samt injustering av hela ventilationsanläggningen.

Översyn och uppgradering av passagesystemet Aptus fortsätter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	201	282	307	289	289
Skuldsättning, kr/kvm	2 525	2 581	3 112	3 444	3 518
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 879	2 943	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	198	185	176	176	138
Årsavgifter, kr/kvm	768	725	661	661	651
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	852	846	862	831	789
Nettoomsättning, tkr	8 867	8 809	8 188	7 902	7 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	-387	447	1 286	1 053	1 078
Soliditet, %	64	64	62	59	58

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 föreningens årsavgift fr o m år 2023 ingår även IMD vatten, bränsle- och balkongavgifter.

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 avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är positivt med 111 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjnings av årsavgiften med 5% fr o m 2025-01-01. 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	16 398 756	0	0	16 398 756
Underhållsfond, kr	32 423 787	0	51 053	32 474 840
S:a bundet eget kapital, kr	48 822 543	0	51 053	48 873 596
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 626 311	446 775	-51 053	3 022 033
Årets resultat, kr	446 775	-446 775	-386 777	-386 777
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 073 086	0	-437 830	2 635 256
S:a eget kapital, kr	51 895 629	0	-386 777	51 508 852

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 148 947 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	3 073 086
Årets resultat, kr	-386 777
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 148 947
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 635 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 635 256
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 867 381	8 809 290
Övriga rörelseintäkter		144 910	138 908
Summa Rörelseintäkter		9 012 291	8 948 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 640 207	-6 191 354
Övriga externa kostnader	Not 4	-249 017	-246 302
Personalkostnader	Not 5	-250 051	-192 337
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 360 438	-1 360 438
Summa Rörelsekostnader		-8 499 713	-7 990 430
Rörelseresultat		512 577	957 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	109 938	96 418
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 009 292	-607 410
Summa Finansiella poster		-899 354	-510 992
Resultat efter finansiella poster		-386 777	446 776
Resultat före skatt		-386 777	446 776
Årets resultat		-386 777	446 776

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	73 176 130	74 536 568
Summa Materiella anläggningstillgångar		73 176 130	74 536 568

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

73 176 630 74 537 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		80 263	14 423
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 368 015	3 356 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608 752	575 836
Summa Kortfristiga fordringar		4 057 030	3 946 632

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Summa Omsättningstillgångar

7 057 030 6 946 632

Summa Tillgångar

80 233 660 81 483 700



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 398 756	16 398 756
Fond för yttre underhåll	32 474 840	32 423 787
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	48 873 596	48 822 543
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 022 033	2 626 311
Årets resultat	-386 777	446 775
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 635 256	3 073 086
Summa Eget kapital	51 508 852	51 895 629
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12 0	5 660 960
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	5 660 960
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 707 400	21 640 440
Leverantörsskulder	917 416	1 050 440
Skatteskulder	12 076	18 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 82 719	154 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 005 197	1 063 429
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	28 724 808	23 927 111
Summa Skulder	28 724 808	29 588 071
Summa Eget kapital och skulder	80 233 660	81 483 700

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	512 577	957 767
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 360 438	1 360 438
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 360 438	1 360 438
Erhållen ränta	100 229	96 418
Erlagd ränta	-1 007 524	-566 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	965 720	1 847 803
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 473	-108 675
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-271 031	658 372
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-260 558	549 697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	705 162	2 397 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-74 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-594 000	-2 705 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-594 000	-2 705 000
Årets kassaflöde	111 162	-381 682
Likvida medel vid årets början	6 221 529	6 603 211
Likvida medel vid årets slut	6 332 691	6 221 529



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	110 år
Avskrivningstid på balkonginglasning:	25 år
Avskrivningstid på laddstolpar:	10 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	3 657 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall använts i år avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 505 932	6 255 504
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	414 247	275 016
	Hyror lokaler	161 568	164 882
	Hyror garage och parkeringsplatser	428 450	422 797
	Hyror förbrukningsbaserad	1 032 205	0
	Hyror övrigt	5 904	7 450
	Övriga primära intäkter	319 075	1 683 641
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 867 381	8 809 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 867 381	8 809 290

*År 2023 redovisas utdebiteringen avseende värme och vatten under "Övriga primära intäkter". År 2024 redovisas utdebiteringen under "Hyror förbrukningsbaserad". *

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 062 979	-980 855
	Snö och halk-bekämpning	-101 151	-116 566
	Reparationer	-557 675	-458 414
	Planerat underhåll	-1 148 947	-1 173 869
	Försäkringsskador	-136 570	0
	El	-325 209	-249 870
	Uppvärmning	-1 112 090	-1 056 589
	Vatten	-657 549	-645 460
	Sophämtning	-322 782	-317 564
	Fastighetsförsäkring	-107 723	-96 336
	Kabel-TV och bredband	-289 452	-281 959
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-210 630	-206 202
	Förvaltningsavtalskostnader	-306 876	-290 503
	Tomträttsavgäld	-267 248	-267 248
	Övriga driftkostnader	-33 326	-49 920
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 640 207	-6 191 354

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-41 316	-19 949
	Extern revision	-15 000	-12 500
	Konsultkostnader	-138 161	-163 574
	Medlemsavgifter	-41 400	-41 400
	Föreningsverksamhet	-8 498	0
	Övriga förvaltningskostnader	-4 642	-8 878
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 017	-246 302

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-185 600	-141 750
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-13 250	-10 900
	Sociala avgifter	-46 201	-34 687
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-250 051	-192 337
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 346 320	-1 346 320
	Avskrivning på markanläggning	-14 118	-14 118
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 360 438	-1 360 438
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	107 010	91 195
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 928	5 223
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	109 938	96 418
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-999 069	-604 285
	Övriga räntekostnader	-10 223	-3 125
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 009 292	-607 410

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 095 943	95 095 943
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	141 182	67 000
	Årets investeringar	0	74 182
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	95 237 125	95 237 125
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 700 557	-19 340 119
	Årets avskrivningar	-1 360 438	-1 360 438
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-22 060 995	-20 700 557
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 176 130	74 536 568
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 985 000	1 985 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 000 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 474 000	1 474 000
	<i>Summa</i>	104 459 000	104 459 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	77 347 000	77 347 000
	Varav i eget förvar	-22 657 000	-22 657 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	54 690 000	54 690 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 332 691	3 221 529
	Övriga fordringar	35 324	134 844
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 368 015	3 356 373
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,04%	2025-10-13	6 960 726	50 000
SBAB	1,03%	2025-05-09	5 660 960	107 000
Stadshypotek	4,0%	2025-02-04	1 943 854	80 000
Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	5 941 040	100 000
Stadshypotek	3,55%	2025-03-03	6 200 820	120 000
			26 707 400	457 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	26 707 400
Kortfristig del	26 707 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	457 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 828 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,18%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	29 192	17 964
Arbetsgivaravgifter och källskatt	0	81 981
Övriga kortfristiga skulder	53 527	54 084
<i>Summa Övriga skulder</i>	82 719	154 029

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg, org.nr. 716447-6413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsförening Keillers Damm i Göteborg för räkenskapsåret 2024 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, 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 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Negash Andom
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BO ERLAND FALKHOLT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 08:30:06



PÄIVI HUHTALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:41:21



SANJA BOZIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:01:50



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:07:24



NASEER ARMAD WASIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 13:27:15



FRANK JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 17:15:28



BESIM BAJREKTAREVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:34:20



NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 19:56:08



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:37:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NEGASH ANDOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:07:04



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:38:45



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Målet är att HSB Brf Keillers Damm i Göteborg ska vara välskött och attraktivt att bo i och att vi ska, om möjligt, hålla våra årsavgifter (hyror) nere. Om sammanlagda kostnader i bostadsrättsföreningen ökar måste dock månadsavgifterna höjas.

Visionen för att kunna nå målet är att vi är rädda om vår fastighet och utemiljö och visar hänsyn för varandra. Detta ska göras bland annat genom att vi följer bostadsrättsföreningens stadgar och trivselregler men också genom att vi ställer upp på våra städdagar.

DET GODA BOENDET

Föreningsexpeditionen vid 1B har bemannats av styrelsen varje helgfri måndag från kl. 17.30 till kl. 18.30 med uppehåll under sommaren samt vid jul och nyår.

Föreningslokalen i huset hyrs ut endas till bostadsrättshavare (ej till släkt och vänner) och kan bokas under expeditionstid. Lokalen har hyrts ut 22 gånger under året.

Lokalen hyrs inte ut under expeditionstid och styrelsemöten. Upphåll görs under sommaren samt vid jul och nyår. Väggarna i lokalen har målats om.

Fast anslag på informationstavlorna i hissarna har varit information från styrelsemöten.

De årligen återkommande städdagarna under våren och hösten slopades eftersom allt för få vuxna har deltagit de senaste gångerna. Det är synd eftersom det är ett sätt att lära känna grannarna.

En gårdsfest anordnades 28 september för att uppmärksamma gården som hade fått en uppfräschning och nya lekplatser. Många vuxna tillsammans med barn från vår bostadsrättsförening och från Gårdstensbostäder i huset mitt emot bjöds på fika och snacks. Det fanns fiskedamm för barnen och lotteri för vuxna. Mycket trevlig tillställning och många deltagare uttryckte sin uppskattning.

Det är huvudsakligen fastighetsägaren som ansvarar att reglerna enligt lagen som förbjuder rökning vid entréer och lekplatser upprätthållas. Detta har enligt rekommendationen gjorts genom att sätta upp skyltar.

I varje lägenhet ska det finnas en så kallad boendepärm. Pärmerna innehåller viktig information om hur det fungerar att bo i vår bostadsrättsförening. Pärmerna tillhör lägenheten och den ska lämnas över till ny ägare vid försäljning. Läs noga TRIVSELREGLER och STADGAR som alla måste följa. Du har både rättigheter och skyldigheter. Det kan medföra dig allvarliga konsekvenser om du inte följer stadgarna. Till exempel är uthyrning i andra hand inte tillåtet utan styrelsens samtycke och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt § 40 och § 44.

Styrelsen vill uppmärksamma dig om tidigare beslut om utseendemässigt liknande solgardiner på balkonger och färg för målning av balkongtak. Vänd dig till expeditionen för ytterligare information.

Periodvis är det mycket stökigt i våra soprum. Felaktig hantering av sopor medför stora kostnader för oss. Osorterade sopor kostar mest. I huset finns separata soprum för blandade sopor och matavfall/glas/tidningspapper/hopvikta emballage. Se till att dina sopor hamnar i rätt rum och rätt kärl! Vi kan spara mycket pengar genom att sortera rätt!

Observera att grovsopor såsom stora emballage, möbler, elektronik, vitvaror, byggnadsavfall, miljöfarligt avfall och liknande kör du själv till kommunens återvinningscentraler. Skaffa ett kort och få lämna kostnadsfritt!

Vi har haft problem med nedskräpning i passagen, entréer och trapphus, särskilt vid 1A och 2A. Tänk på att inte öppna för okända! Borttappade nyckeltaggar måste spärras och ersättas med nya. Ta kontakt med styrelsen under expeditionstid för att få hjälp.

Styrelsen får en del klagomål om dålig städning i tvättstugan. Följ uppsatta anvisningar! Fastighetsskötare städar tvättstugan endast en gång i veckan varför det är viktigt att alla håller rent efter sig. Kom ihåg att stänga fönstret efter din tvättid så att inte obehöriga kan komma in och orsaka skadegörelse. Det är inte säkert att andra tvättar efter dig under samma dag. Observera att tvättkorgarna inte får användas för transport av tvätt utanför tvättstugan!

Utomhus, framförallt vid garagen, slängs ofta snabbmatrester vilket lockar fåglar och råttor till vår fastighet. Råttorna är svåra att bli av med och medför ofta långsiktiga problem.

Trots att antalet farthinder på lokal körbana ökades förra året kör många fortfarande alltför fort.

Jourutryckningar av Securitas tillkallade av de boende har förekommit. Du får endast tillkalla Securitas vid vattenläcka och fel på Aptus-systemet i entréerna utanför kontorstid när HSB:s fastighetsservice är stängt och du inte kan få hjälp genom fastighetsskötare. Vid övriga, ej akuta ärenden, betalar du kostnaden för utryckning och åtgärd.

ÖVRIG INFORMATION

HSB Fastighetsservice sköter vårt löpande fastighetsunderhåll.

Vi har ett gruppavtal med Tele 2 gällande TV, telefoni och bredband.

Vi samarbetar med Inspector Sverige AB gällande avflyttningstillsyn. Innan du flyttar besiktigas våtrum i kök och toaletter samt ventilationen.

Vår förening är representerad i brottsförebyggande rådet (BRÅ) i Gårdsten. Gårdstensbostäder är sammankallande.