

Årsredovisning för
Brf Kallblodet
769627-2686

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kallblodet, 769627-2686 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2013-12-03
Ekonomiska planen registrerades	2015-03-09
Stadgarnas registrerades	2014-12-04

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Hans Andersson	Ordförande
Jan Tingström	
Clas Björndell	
Irene Johansson	
Eva Eklund	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Reza Minabi	Kassör
Kent Femkvist	
Pär Norrgård	

Valberedning

Fredrik Matar
Johan Lundqvist
Amanda Metz

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Pär Norrgård, Reza Minabi, Eva Eklund

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Det har hållits 8 protokollförda sammanträden samt två konstituerande möten.

Ordinarie stämma hölls 2016-05-25. I stämman deltog 38 medlemmar som representerade 25 lägenheter.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie revisor, Förenade Revisorer i Göteborg
Christer Abrahamsson	Revisorsuppleant, Förenade Revisorer i Göteborg

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun
Stallbacken 11	Mölndal
Byggnadsår	2015
Värdeår	2015
Total byggnadsyta	5 948 kvm
varav lägenhetsyta	4 608 kvm
varav lokalyta	1 340 kvm
Antal lägenheter	60

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
-	3	42	15	-	-	60

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	Förenade Revisorer i Göteborg

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	60 medlemmar
Vid årets slut	96 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter
Antal nya inflyttningar	24 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	96 380 000	21 071 506		117 451 506
Upplåtelseavgifter	-	39 153 494		39 153 494
Fond för yttre underhåll enl. not	-	59 284		59 284
Summa bundet kapital	96 380 000	60 284 284	-	156 664 284
Årets resultat	-	232 930	-	232 930
Balanserat resultat	-	232 930	-	232 930
Summa eget kapital	96 380 000	60 517 214	-	156 897 214

Fond för yttre underhåll

Avsättning yttrefond	2016-12-31	2015-12-31
	59 284	-
	59 284	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året tecknat avtal med SBC som ny ekonomisk förvaltare från 1 januari 2017.

Styrelsen har under året tecknat avtal med SBC och Esplanad för den tekniska förvaltningen. Avtalet trädde i kraft den 1 januari 2017.

Grönyteskötsel och snöröjning sköts av Frontic, och våra planteringar sköts av Gräsligt.

Ordförande har ordet

Styrelsen har arbetat med att ta fram fungerade rutiner för styrelsearbetet. Arbetsuppgifterna i styrelsen är fördelade, och en arbetsordning för styrelsen är framtagen.

En hemsida och en Facebooksgrupp är startad för information och kommunikation.

Under året har 3 lägenheter sålts.

Bostadsrättstilläggsförsäkring är tecknad via Moderna försäkringar.

Brandbesiktning har utförts i samarbete med Räddningstjänsten.

En gemensam städdag genomfördes i oktober som blev mycket uppskattad. Dagen avslutades med fika och grillkorv efter slutfört jobb.

Ett möte med grannföreningen, Brf Fullblodet, har hållits för att etablera ett samarbete i gemensamma frågor.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 886 303	-	-
Resultat efter finansiella poster	232 930	-	-
Årsavgift bostäder pris/kvm/år			
Soliditet, %	73	59	2

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	232 930
Totalt	232 930
disponeras för:	
avsättning till underhållsfond	-78 956
balanseras i ny räkning	311 886
Summa	232 930

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 886 303	-
Övriga rörelseintäkter		24 280	-
Summa rörelseintäkter		1 910 583	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-433 386	-
Övriga externa kostnader	4	-157 263	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-817 225	-
Summa rörelsekostnader		-1 407 874	-
Rörelseresultat		502 709	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 779	-
Summa finansiella poster		-269 779	-
Resultat efter finansiella poster		232 930	-
Årets resultat		232 930	-
Årets resultat		232 930	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	211 682 775	161 721 074
Summa materiella anläggningstillgångar		211 682 775	161 721 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	-
Summa anläggningstillgångar		211 682 775	161 721 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	4 551	71 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 807	29 785
Summa kortfristiga fordringar		38 358	101 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 330 990	699 602
Summa kassa och bank		2 330 990	699 602
Summa omsättningstillgångar		2 369 348	801 276
SUMMA TILLGÅNGAR		214 052 123	162 522 350

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		117 451 506	96 380 000
Upplåtelseavgift		39 153 494	-
Fond för yttre underhåll		59 284	-
Summa bundet eget kapital		<u>156 664 284</u>	<u>96 380 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		232 930	-
Summa fritt eget kapital		<u>232 930</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>156 897 214</u>	<u>96 380 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	55 917 028	-
Övriga skulder		-	66 054 978
Summa långfristiga skulder		<u>55 917 028</u>	<u>66 054 978</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		48 710	13 804
Övriga skulder	11	671 059	3 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	518 112	70 238
Summa kortfristiga skulder		<u>1 237 881</u>	<u>87 372</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>214 052 123</u>	<u>162 522 350</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Inventarier	10%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Upplýsningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 630 723	-
Hyresintäkter	284 512	-
Hyresrabatt	-28 932	-
Summa	1 886 303	-

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Driftkostnader		
Vatten	32 650	-
Övriga driftkostnader Driftskostnader Bonava	242 000	-
	<u>274 650</u>	-
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	31 545	-
Kabel TV	43 287	-
	<u>74 832</u>	-
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	13 728	-
Reparationer av bostäder	447	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	18 418	-
Reparationer av installationer	4 953	-
Reparationer av huskropp utvändigt	821	-
Reparationer av markytor	6 037	-
	<u>44 404</u>	-
Planerat underhåll		
Planerat underhåll markytor	39 500	-
	<u>39 500</u>	-
Summa	433 386	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Företagsförsäkring	17 601	-
Ekonomisk förvaltning	101 962	-
Bankkostnader	2 346	-
Föreningskostnader	26 635	-
Medlems- och föreningsavgifter	5 900	-
Övriga administrativa kostnader	700	-
Övriga kostnader	2 119	-
	<u>157 263</u>	-

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	817 225	-
Summa	817 225	-

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	132 199 822	-
- Mark	49 055 000	29 521 252
- Nyanskaffningar	<u>31 245 178</u>	<u>132 199 822</u>
	212 500 000	161 721 074
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Årets avskrivning enligt plan	<u>-817 225</u>	<u>-</u>
	-817 225	-
 Redovisat värde vid årets slut	<u>211 682 775</u>	<u>161 721 074</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	57 000 000	9 600 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	<u>11 400 000</u>	<u>6 660 000</u>
	68 400 000	16 260 000
 Taxeringsvärde byggnad, lokaler	<u>3 873 000</u>	<u>-</u>
	3 873 000	-
 Summa taxeringsvärde	<u>72 273 000</u>	<u>16 260 000</u>

Föreningen har tillämpat FARs uttalande RedU9, alternativ 2, vid förvärv av fastigheten.

Not 7 Kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Kundfordringar	<u>4 551</u>	<u>-</u>
	4 551	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	12 163	-
- Förutbetalda kostnader	21 644	-
- Övriga	<u>-</u>	<u>29 785</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 807</u>	<u>29 785</u>

Not 9 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto	1 336 556	-
Övriga konton	<u>994 434</u>	<u>699 602</u>
	<u>2 330 990</u>	<u>699 602</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	55 945 000	55 945 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	55 945 000	55 945 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 10 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkorförändring
Stadshypotek		55 917 028	-	
Byggekreditiv		-	66 054 978	
		55 917 028	66 054 978	
287719	,610	16 783 500		2017-06-26
287720	1,410	16 755 528		2021-06-30
287725	1,080	22 378 000		2019-06-30
		55 917 028		

Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Arvode, styrelse	10 954	-
Bonava	660 105	-
Övriga skulder	-	3 330
	671 059	3 330

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	284	-
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	253 833	70 238
Upplupna driftkostnader	21 995	-
Upplupna driftkostnader Bonava	242 000	-
	518 112	70 238

Underskrifter

Göteborg den 20 17-05-05



Hans Andersson
Styrelseordförande



Jan Tingström
Ledamot



Clas Björndell
Ledamot

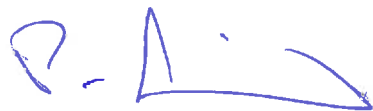


Irene Johansson
Ledamot



Eva Eklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5-2017



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kallblodet
Org.nr. 769627-2686

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kallblodet för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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. 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kallblodet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

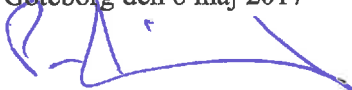
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 maj 2017



Per Gillmert
Auktoriserad revisor