

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Christer Brevell	Ledamot
Kent Anders Lennart Fernkvist	Ledamot
Inger Maria Ilves Ljungberg	Ledamot
Håkan Strömberg	Ledamot
Jan Gunnar Nam-Joon Tingström	Ledamot

Ulla Christina Gillgard	Suppleant
Lars Peter Daniel Lundell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Hans Christer Brevell, Kent Anders Lennart Fernkvist, Ulla Christina Gillgard och Jan Gunnar Nam-Joon Tingström.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Erik Modin	Suppleant Extern	Förenade Revisorer

Valberedning

Hanna Kaidussis
Fredrik Matar

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stallbacken 11	2014	Mölnbalds Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen och via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.

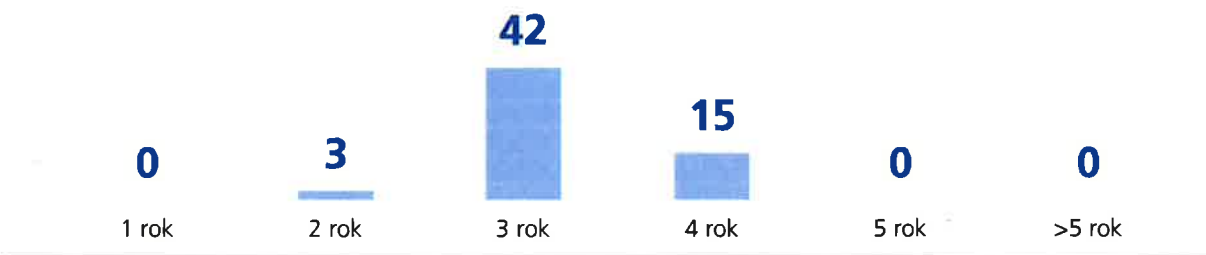
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 948 m², varav 4 608 m² utgör lägenhetsyta och 1 340 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

P-garage platser

Kommentar

59 p-platser i kallgarage

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC
Esplanad
Bredablick
Bredablick

Leverantör

Ekonomisk Förvaltare
Teknisk/städ Förvaltare
Gräs och Snö Förvaltare
Trädgårds Förvaltare

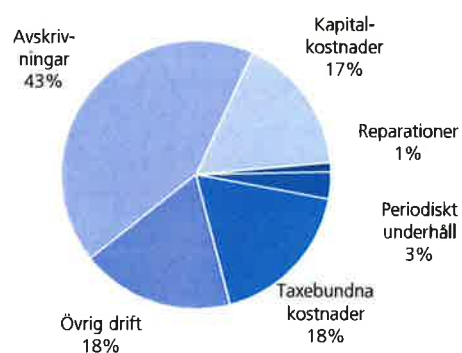
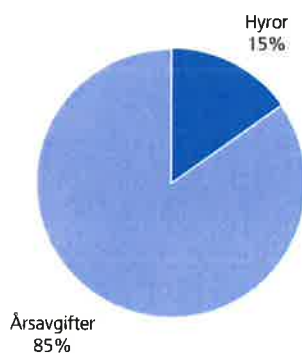
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi. Styrelsen kommer att ha möte med Handelsbanken som är vår bank under våren 2019. Detta gällande omskrivning av ett lån samt amortering av befintliga lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 913 656	2 330 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 808 371	3 795 657
Finansiella intäkter	83	126
Minskning kortfristiga fordringar	38 891	0
	3 847 345	3 795 784
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 602 425	1 365 779
Finansiella kostnader	641 592	612 253
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 240
Minskning av långfristiga skulder	55 944	55 944
Minskning av kortfristiga skulder	590 229	152 902
	2 890 190	2 213 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 870 811	3 913 656
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	957 155	1 582 666

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2018 så har styrelsen haft totalt sexton möten. Elva stycken styrelsemöten, ett konstituerande möte efter ordinarie stämmomöte i maj samt ett budgetmöte i november. Utöver dessa möten har det även varit ett möte angående fördelning kostnader för föreningens gemensamhetsanläggning med Brf Fullblodet samt ett extra stämmomöte för att rösta igenom nya uppdaterade stadgar enligt gällande lagstiftning.

Föreningen har under året tecknat nytt gräs och trädgårdsavtal med företaget Bredablick som även ombesörjer snöröjning och flisning.

Föreningen har haft två stycken gemensamhetsdagar där boende hjälpt till med diverse trädgårds och städarbete. Detta är frivilliga dagar som det är bra uppslutning till då barn och vuxna kommer ut för att träffas och upprätta en god grannsamverkan. Vid vårens städ dag beställdes en container som uppskattades då man som boende kan rensa och slänga sina skrymmande saker där i. Detta kommer bli en tradition.

Inga planerade större underhållsåtgärder kommer att utföras under 2019.

Nya uppdaterade stadgar enligt gällande lagstiftning blev godkända av Bolagsverket under hösten 2018.

Föreningen och boende har under året haft sin två-års besiktning och föreningen har haft besiktning och åtgärder på utvändiga markarbeten. Föreningen har även utfört en energibesiktning som ingick vid övertag från Bonava.

I december månad 2018 fick äntligen föreningen sitt inglasningsbeslut för alla våningsplan. Byggnadsnämnden har varit väldigt tydliga med hur inglasning skall se ut och att det estetiska skall förbättra standard och bibehålla husens trevliga profil.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 97

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	354
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 110	12 123	12 135
Elkostnad/m ² totalyta	22	18	3
Värmekostnad/m ² totalyta	50	37	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	45	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	103	45
Soliditet (%)	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	183	233
Nettoomsättning (tkr)	3 797	3 791	1 886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 608 m² bostäder och 1 340 m² lokaler.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	117 451 506	0	0	117 451 506
Upplåtelseavgifter	39 153 494	0	0	39 153 494
Fond för yttre underhåll	674 480	398 000	0	276 480
S:a bundet eget kapital	157 279 480	398 000	0	156 881 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-198 964	-398 000	183 302	15 734
Årets resultat	-70 013	-70 013	-183 302	183 302
S:a ansamlad förlust	-268 977	-468 013	0	199 036
S:a eget kapital	157 010 503	-70 013	0	157 080 516

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 013
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	199 036
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
summa balanserat resultat	-268 977

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

126 888
-142 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 797 417	3 790 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 954	4 803
Summa rörelseintäkter		3 808 371	3 795 657
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 380 496	-1 047 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 075	-261 831
Personalkostnader	Not 6	-60 854	-56 448
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 634 450	-1 634 450
Summa rörelsekostnader		-3 236 875	-3 000 229
RÖRELSERESULTAT		571 495	795 428
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	126
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 592	-612 253
Summa finansiella poster		-641 509	-612 127
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-70 013	183 302
ÅRETS RESULTAT		-70 013	183 302

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	208 413 875
		210 048 325
Summa materiella anläggningstillgångar	208 413 875	210 048 325
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	208 413 875	210 048 325
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 572 921
		2 652 923
Summa kortfristiga fordringar	3 572 921	2 652 923
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank		1 323 597
		1 325 331
Summa kassa och bank	1 323 597	1 325 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 896 518	3 978 254
SUMMA TILLGÅNGAR	213 310 393	214 026 579

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	674 480	276 480
Summa bundet eget kapital		157 279 480	156 881 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-198 964	15 734
Årets resultat		-70 013	183 302
Summa fritt eget kapital		-268 977	199 036
SUMMA EGET KAPITAL		157 010 503	157 080 516
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	55 748 140	55 805 140
Summa långfristiga skulder		55 748 140	55 805 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	57 000	55 944
Leverantörsskulder		203 301	785 834
Övriga skulder		0	10 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	291 449	288 191
Summa kortfristiga skulder		551 750	1 140 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 310 393	214 026 579

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 220 987	3 220 078
Hyror garage	575 450	567 573
Avgift andrahandsuthyrning	1 119	3 357
Öresutjämning	-139	-154
	3 797 417	3 790 854

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	10 954	4 803
	10 954	4 803

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 223	0
	Fastighetsskötsel beställning	13 061	9 903
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	108 335	98 725
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 924	2 200
	Snöröjning/sandning	32 356	26 425
	Städning enligt beställning	0	5 991
	Hissbesiktning	5 537	4 453
	Myndighetstillsyn	0	2 224
	Gemensamma utrymmen	1 281	2 319
	Gård	4 195	3 917
	Serviceavtal	33 531	25 295
	Förbrukningsmateriel	5 807	4 155
	Teleport/hissanläggning	0	7 875
		362 249	193 482
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	9 106
	Lås	39 112	5 885
	Ventilation	0	5 500
	Hiss	0	6 575
		39 112	27 066
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	103 000	0
	Balkonger/altaner	23 888	0
		126 888	0
	Taxebundna kostnader		
	El	131 793	107 555
	Värme	297 479	223 022
	Vatten	146 457	268 197
	Sophämtning/renhållning	112 782	70 811
		688 511	669 585
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 542	49 148
	Kabel-TV	89 464	108 220
		125 006	157 368
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 730	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 380 496	1 047 501

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 369	3 676
	Tele- och datakommunikation	685	848
	Inkassering avgift/hyra	2 550	850
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 000
	Föreningskostnader	7 843	3 468
	Fritids- och trivselkostnader	0	542
	Förvaltningsarvode	66 330	220 854
	Förvaltningsarvoden övriga	10 202	0
	Administration	3 414	8 899
	Korttidsinventarier	0	319
	Konsultarvode	34 137	2 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 920	0
		161 075	261 831

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 500	44 800
	Sociala kostnader	13 354	11 648
		60 854	56 448

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 634 450	1 634 450
		1 634 450	1 634 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 500 000	212 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	212 500 000	212 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 451 675	-817 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 634 450	-1 634 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 086 125	-2 451 675
	Planenligt restvärde vid årets slut	208 413 875	210 048 325
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 055 000	49 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 873 000	60 873 000
	Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
		72 273 000	72 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 400 000	68 400 000
	Lokaler	3 873 000	3 873 000
		72 273 000	72 273 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 707	64 598
	Klientmedel hos SBC	3 547 214	2 588 325
		3 572 921	2 652 923
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	276 480	59 284
	Reservering enligt stadgar	398 000	138 240
	Reservering enligt stämmobeslut	0	78 956
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	674 480	276 480

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 355831	0,980 %	16 783 500	16 783 500	2020-06-30
Handelsbanken 287720	1,410 %	16 643 640	16 699 584	2021-06-30
Handelsbanken 287725	1,080 %	22 378 000	22 378 000	2019-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		55 805 140	55 861 084	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 000	-55 944	
		55 748 140	55 805 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 520 140 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifter och hyror	291 449	288 191
	291 449	288 191

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En OVK- besiktning kommer att utföras på vår ventilation.

Styrelsens underskrifter

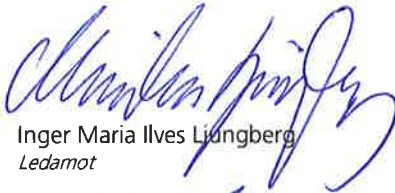
MÖLNDAL den 6 / 3 2019



Hans Christer Brevell
Ledamot



Kent Anders Lennart Fernkvist
Ledamot



Inger Maria Ilves Ljungberg
Ledamot



Håkan Strömberg
Ledamot



Jan Gunnar Nam-Joon Tingström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 - 2019



Per Gillmert
Auktoriserad revisor