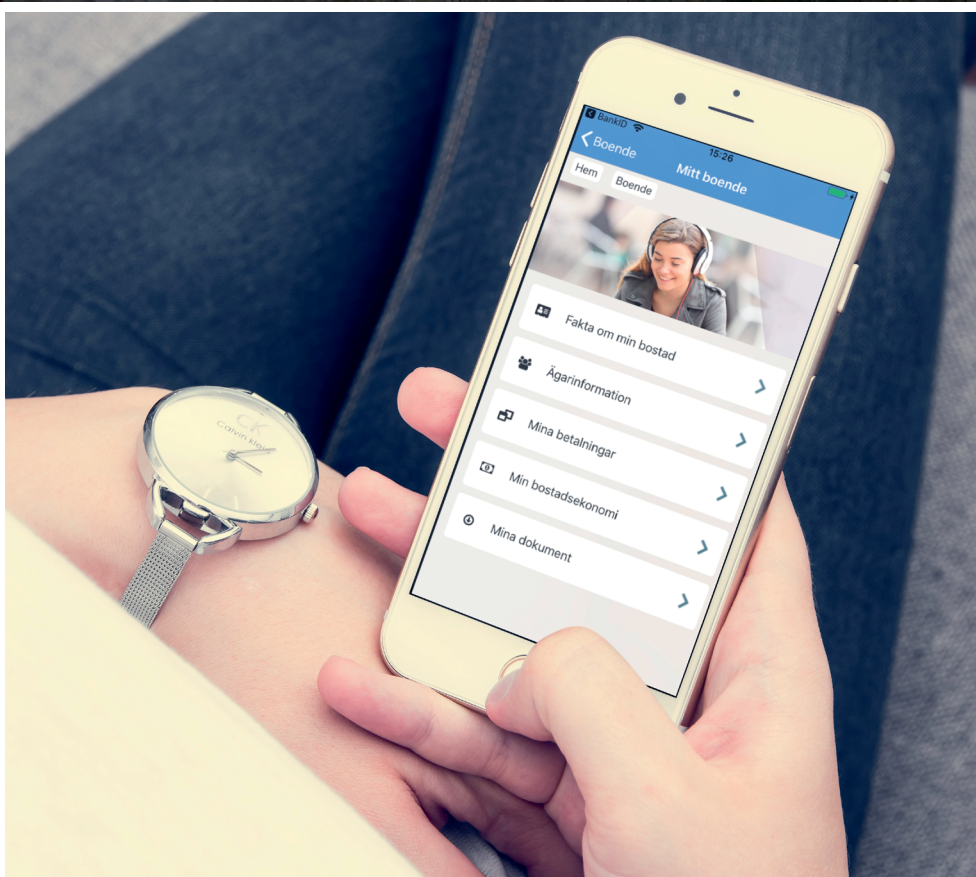




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2048.
- 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 har sitt säte i Mölndals Kommun.

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

Styrelsen

Ulla Christina Gillgard	Ledamot
Albert Hulaj	Ledamot
Inger Maria Ilves Ljungberg	Ledamot
Bengt Fredrik Patriksson	Ledamot
Håkan Strömberg	Ledamot

Lars Peter Daniel Lundell	Suppleant
Fredrik Hans Torstensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Kent Fernkvist
Hanna Kaidussis

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölnbalds Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Morderna 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.

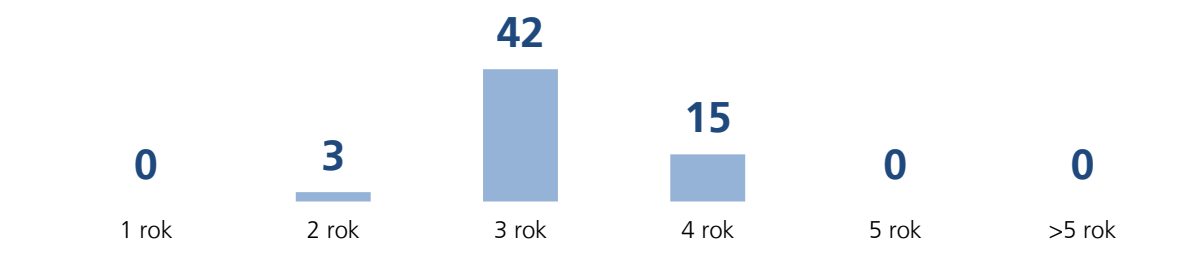
Värdeåret är 2015.

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 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Brandskyddsmålning av balkonger/altaner	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk Förvaltare
Esplanad	Teknisk/städ Förvaltare
Bredablick	Gräs och Snö Förvaltare
Bredablick	Trädgårds Förvaltare

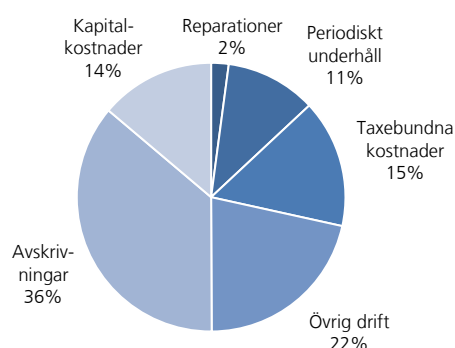
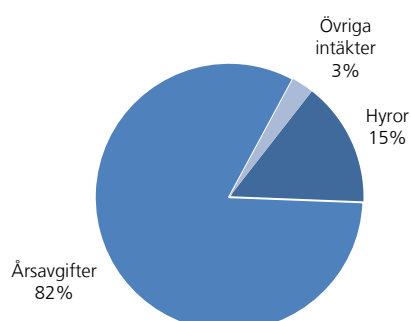
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och styrelsen kommer ha möte med Handelsbanken under våren 2020 för att se över lånebilden.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 870 811	3 913 656
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 915 276	3 808 371
Finansiella intäkter	40	83
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 891
Ökning av kortfristiga skulder	60 233	0
	3 975 549	3 847 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 294 246	1 602 425
Finansiella kostnader	624 297	641 592
Ökning av kortfristiga fordringar	13 024	0
Minskning av långfristiga skulder	1 183 916	55 944
Minskning av kortfristiga skulder	0	590 229
	4 115 483	2 890 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 730 877	4 870 811
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-139 934	957 155

*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

2019 har styrelsen haft 14 möten varav 11 styrelsemöten, 1 konstituerande möte efter ordinarie stämmomöte i maj, 1 budgetmöte och 1 gemensamt möte med BRf Fullblodet i november.

I april och oktober har vi genomfört gemensamhetsdagar där boende hjälpt till med diverse trädgårds- och städarbeten under trevliga former.

31 st inglasningar av balkonger och altaner har utförts av Alulux hos respektive boende som beställt detta. För att få genomföra dessa inglasningar, och eventuellt framtida sådana, har alla mellanväggar på samtliga balkonger/altaner brandtätats och brandskyddsmålats, detta till en kostnad av 453 988kr som ingår i posten Fastighet förbättringar under not 4.

Det har utförts OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i september, denna kontroll skall göras vart tredje år.

Brandbesiktning har också utförts under året i april och oktober.

Föreningen har under året haft juridiska kostnader uppgående till 129 454 kr för att bli av med en medlem som misskött sig med avgifter och andra ordningsfrågor. Ersättning på 100 000 kr har inkommit från motparten. Detta har resulterat i att totala kostnaden uppgått till 29 454kr, lägenheten har blivit såld och medlemmen bor inte längre kvar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	699	354
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 854	12 110	12 123	12 135
Elkostnad/m ² totalyta	24	22	18	3
Värmekostnad/m ² totalyta	48	50	37	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	45	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	108	103	45
Soliditet (%)	74	74	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-638	-70	183	233
Nettoomsättning (tkr)	3 810	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	945 592	398 000	-126 888	674 480
S:a bundet eget kapital	157 550 592	398 000	-126 888	157 279 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-540 089	-398 000	56 875	-198 964
Årets resultat	-637 677	-637 677	70 013	-70 013
S:a ansamlad förlust	-1 177 766	-1 035 677	126 888	-268 977
S:a eget kapital	156 372 826	-637 677	0	157 010 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-637 677
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-142 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
summa balanserat resultat	-1 177 766

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

37 044
-1 140 722

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 810 420	3 797 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 856	10 954
Summa rörelseintäkter		3 915 276	3 808 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 844 402	-1 380 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-374 145	-161 075
Personalkostnader	Not 6	-75 698	-60 854
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 634 450	-1 634 450
Summa rörelsekostnader		-3 928 696	-3 236 875
RÖRELSERESULTAT		-13 420	571 495
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-624 297	-641 592
Summa finansiella poster		-624 257	-641 509
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-637 677	-70 013
ÅRETS RESULTAT		-637 677	-70 013

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	206 779 425	208 413 875
Summa materiella anläggningstillgångar	206 779 425	208 413 875
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	206 779 425	208 413 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 457 716	3 572 921
Summa kortfristiga fordringar	3 457 716	3 572 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 311 892	1 323 597
Summa kassa och bank	1 311 892	1 323 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 769 608	4 896 518
SUMMA TILLGÅNGAR	211 549 033	213 310 393

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	945 592	674 480
Summa bundet eget kapital		157 550 592	157 279 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-540 089	-198 964
Årets resultat		-637 677	-70 013
Summa fritt eget kapital		-1 177 766	-268 977
SUMMA EGET KAPITAL		156 372 826	157 010 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	37 525 836	55 748 140
Summa långfristiga skulder		37 525 836	55 748 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 095 388	57 000
Leverantörsskulder		170 815	203 301
Skatteskulder		78 820	0
Övriga skulder		562	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	304 786	291 449
Summa kortfristiga skulder		17 650 371	551 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 549 033	213 310 393

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 periodiseringar 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 220 987	3 220 987
Hyror garage	589 573	575 450
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 119
Öresutjämning	-140	-139
	3 810 420	3 797 417

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	104 856	10 954
	104 856	10 954

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 434	139 223
	Fastighetsskötsel beställning	7 625	13 061
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	108 335
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 707	18 924
	Snöröjning/sandning	42 056	32 356
	Städning enligt beställning	4 608	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 125	0
	Hissbesiktning	4 313	5 537
	Gemensamma utrymmen	0	1 281
	Gård	2 531	4 195
	Serviceavtal	16 858	33 531
	Förbrukningsmateriel	7 835	5 807
	Teleport/hissanläggning	7 875	0
		380 967	362 249
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	464 506	0
	Entré/trapphus	5 134	0
	Lås	29 963	39 112
	VVS	2 763	0
	Ventilation	20 018	0
	Elinstallationer	3 294	0
	Fönster	9 300	0
	Garage/parkering	950	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 561	0
	Vattenskada	2 731	0
		549 220	39 112
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	103 000
	Elinstallationer	28 275	0
	Balkonger/altaner	8 769	23 888
		37 044	126 888
	Taxebundna kostnader		
	El	142 149	131 793
	Värme	286 888	297 479
	Vatten	144 520	146 457
	Sophämtning/renhållning	123 767	112 782
		697 324	688 511
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 342	35 542
	Kabel-TV	91 308	89 464
	Bredband	7 997	0
		139 647	125 006
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 200	38 730
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 844 402	1 380 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 977	3 369
	Tele- och datakommunikation	685	685
	Juridiska åtgärder	129 454	0
	Inkassering avgift/hyra	2 125	2 550
	Övriga förluster	83 220	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 625
	Föreningskostnader	11 626	7 843
	Fritids- och trivselkostnader	2 644	0
	Förvaltningsarvode	68 428	66 330
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 202
	Administration	2 762	3 414
	Korttidsinventarier	21 198	0
	Konsultarvode	20 636	34 137
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	11 920
		374 145	161 075

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	58 345	47 500
	Sociala kostnader	17 353	13 354
		75 698	60 854

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 634 450	1 634 450
		1 634 450	1 634 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 086 125	-2 451 675
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 634 450	-1 634 450
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 720 575	-4 086 125
	Planenligt restvärde vid årets slut	206 779 425	208 413 875
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 055 000	49 055 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 009 000	60 873 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	11 400 000
		98 009 000	72 273 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	68 400 000
	Lokaler	4 009 000	3 873 000
		98 009 000	72 273 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	38 731	25 707
	Klientmedel hos SBC	3 418 985	3 547 214
		3 457 716	3 572 921
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	674 480	276 480
	Reservering enligt stadgar	398 000	398 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-126 888	0
	Vid årets slut	945 592	674 480

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 287720	1,410 %	16 587 696	16 643 640	2021-06-30
Handelsbanken 510589	0,980 %	21 250 028	0	2022-06-30
Handelsbanken 355831	0,980 %	16 783 500	16 783 500	2020-06-30
Handelsbanken 287725	1,080 %	0	22 378 000	2019-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		54 621 224	55 805 140	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 095 388	-57 000	
		37 525 836	55 748 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 061 784 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifter och hyror	304 786	291 449
	304 786	291 449

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har budgeterats 2020 för att utöka antalet laddplatser för elbilar i garaget.

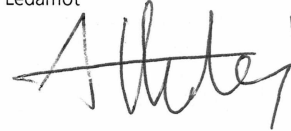
Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 22 / 3 2020

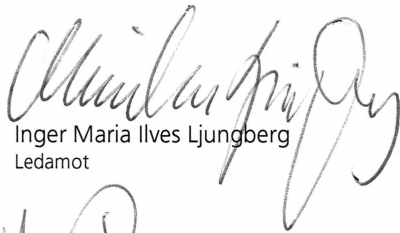


Ulla Christina Gillgard
Ledamot

Albert Hulaj
Ledamot



Bengt Fredrik Patriksson
Ledamot



Inger Maria Ilves Ljungberg
Ledamot



Håkan Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 - 2020



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 2019.

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 2019 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

Mina 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 mina 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 mina uttalanden. Risker 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. 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.

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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 11 april 2020


Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 220 000	3 220 987	3 221 000
Hyror garage	600 000	589 573	602 000
Öresutjämning	0	-140	0
Övriga intäkter	0	104 856	0
	3 820 000	3 915 276	3 823 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-249 000	-245 434	-147 000
Fastighetsskötsel beställning	-14 000	-7 625	-14 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-102 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-14 707	-11 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-42 056	-30 000
Städning enligt beställning	-2 000	-4 608	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-27 125	-35 000
Hissbesiktning	-6 000	-4 313	-5 000
Gemensamma utrymmen	-50 000	0	-2 000
Gård	-3 000	-2 531	-4 000
Serviceavtal	-22 000	-16 858	-25 800
Förbrukningsmateriel	-4 000	-7 835	-4 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-7 875	-8 000
	-403 000	-380 967	-393 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-380 000	-10 518	-30 000
Entré/trapphus	0	-5 134	0
Lås	0	-29 963	0
VVS	0	-2 763	0
Ventilation	0	-20 018	0
Elinstallationer	0	-3 294	0
Fönster	0	-9 300	0
Garage/parkering	0	-950	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-10 561	0
Vattenskada	0	-2 731	0
	-380 000	-95 232	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-453 988	0
Elinstallationer	0	-28 275	0
Balkonger/altaner	0	-8 769	-250 000
	0	-491 032	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-140 000	-142 149	-133 400
Värme	-300 000	-286 888	-290 000
Vatten	-147 000	-144 520	-150 000
Sophämtning/renhållning	-118 000	-123 767	-115 000
	-705 000	-697 324	-688 400
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-40 342	-36 300
Kabel-TV	-94 000	-91 308	-91 300
Bredband	-150 000	-7 997	0
	-285 000	-139 647	-127 600
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-40 090	-40 090	-39 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-110	0
	-40 090	-40 200	-39 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-4 000	-3 977	-5 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-685	-1 500
Juridiska åtgärder	0	-129 454	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 125	0
Övriga förluster	0	-83 220	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 250	-21 000
Föreningskostnader	-6 000	-11 626	-6 000
Styrelseomkostnader	-30 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 644	-1 000
Förvaltningsarvode	-70 000	-68 428	-142 000
Förvaltningsarvoden övriga	-11 000	0	0
Administration	-3 000	-2 762	-6 000
Korttidsinventarier	0	-21 198	0
Konsultarvode	0	-20 636	-35 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 140	-6 000
	-155 000	-374 145	-223 500

Personalkostnader

Styrelsearvode	-56 000	-56 945	-53 760
Övriga arvoden	0	-1 400	0
Arbetsgivaravgifter	-17 000	-17 353	-16 892
	-73 000	-75 698	-70 652

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-1 635 000	-1 634 450	-1 634 000
	-1 635 000	-1 634 450	-1 634 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 676 090 -3 928 696 -3 456 952

RÖRELSERESULTAT

143 910 -13 420 366 048

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	40	0
Låneräntor	-635 000	-624 297	-650 000
	-635 000	-624 257	-650 000

RESULTAT

-491 090 -637 677 -283 952

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE