

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Gillgard	Ordförande	
Albert Hulaj	Ledamot	Flyttar
Maria Ilves Ljungberg	Ledamot	
Fredrik Patriksson	Ledamot	Flyttar
Fredrik Torstensson	Ledamot	
Jan Larsson	Suppleant	
Malgorzata Maszkowska	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulla Gillgard, Albert Hulaj, Malgorzata Maszkowska och Fredrik Patriksson.

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

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölnåls Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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
Garage

Kommentar

59 p-platser i kallgarage
varav 16 el-laddplatser

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installerat 16st elladdare i garaget	2020	Naturvårdsverket betalade 216 810:- i miljöbidrag
Uppgradering av taggssystem	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

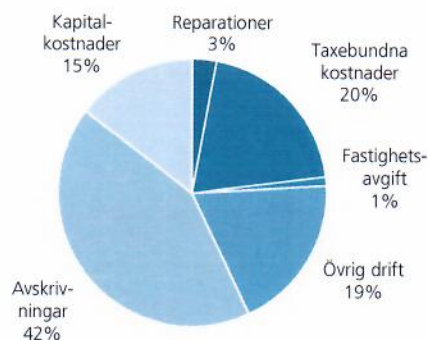
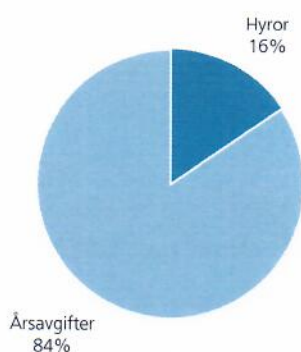
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltare
Esplanad	Teknisk/städ Förvaltare
Wefix Trädgård AB	Snö Förvaltare
Bredablick Förvaltning	Trädgårds Förvaltare

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 730 877	4 870 811
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 819 096	3 915 276
Finansiella intäkter	40	40
Ökning av kortfristiga skulder	0	60 233
	3 819 136	3 975 549
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 707 713	2 294 246
Finansiella kostnader	573 675	624 297
Ökning av materiella anläggningstillgångar	493 715	0
Ökning av kortfristiga fordringar	89 139	13 024
Minskning av långfristiga skulder	1 311 888	1 183 916
Minskning av kortfristiga skulder	25 108	0
	4 201 238	4 115 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 348 775	4 730 877
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-382 102	-139 934

*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

2020 har styrelsen haft 15 möten varav 11 styrelsemöten, 1 stämmomöte, 1 konstituerande möte efter ordinarie stämma, 1 budgetmöte och 1 gemensamt möte med BRF Fullblodet.

I april och oktober har vi genomfört gemensamhetsdagar där boende hjälpt till med diverse trädgårds-, underhåll och städarbeten. I april fanns det möjlighet att slänga skräp i beställd container för de boende. Det sattes upp en skylt på lekplatsen med positionsangivelser vilket är enligt lag obligatoriskt.

Under året har vi genomfört 4 st SBA (systematisk brandskyddsarbete).

Kolfilter har monterats på inluft i april och på utluft i juni, för att minska matos i lägenheterna. Problemet matos arbetar vi vidare med under 2021.

Huvar har monterats på taken för att minska buller i ventilationen vid kraftig vind, dessa har haft avsedd effekt.

Vid omläggningen av ett av våra tre lån amorterade vi 1.000.000:- extra i juni. Ett fondsparkonto utan bindningstid, och med låg risk, har öppnats per 1/7-20 där föreningen sparar 5000:-/månad för kommande utgifter.

2 st bord med bänkar har inhandlats till vår uteplats för allmän trivsel.

Under 2020 har vi avslutat avtalet med Bredablick Förvaltning AB angående skötsel av utemiljön. Vi har i stället tecknat avtal med Wefix Trädgård AB för gräsklippning samt snö- och halkbekämpningsavtal. Skötsel av rabatter och häckar kommer Veteranpoolen AB att ta hand om. Vi hoppas detta kommer bli bra samarbeten framöver.

Radonmätning utfördes i 18 utvalda lägenheter mellan 1/10-4/12-20. Resultatet låg mellan 20-30 bq/m³. Riktvärdet bör ligga under 200 bq/m³.

Under våren, sommaren och hösten har styrelsen arbetat med att ta fram nytt avtal för TV & bredband, för alla hushåll som inkluderas i nuvarande årsavgift. Efter 2 omröstningar i föreningen, båda med majoritet för Telia, skrevs avtal med dem under hösten. Start planerad till 1/6-21. Vi tackar vår tidigare leverantör Sappa för åren som gått.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 569	11 854	12 110	12 123
Elkostnad/m ² totalyta	25	24	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	48	48	50	37
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	25	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	105	108	103
Soliditet (%)	74	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	-638	-70	183
Nettoomsättning (tkr)	3 812	3 810	3 797	3 791

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	1 306 548	398 000	-37 044	945 592
S:a bundet eget kapital	157 911 548	398 000	-37 044	157 550 592
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 538 722	-398 000	-600 633	-540 089
Årets resultat	-114 060	-114 060	637 677	-637 677
S:a ansamlad förlust	-1 652 781	-512 060	37 044	-1 177 766
S:a eget kapital	156 258 767	-114 060	0	156 372 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-114 060
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 140 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
summa balanserat resultat	-1 652 782

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

31 781
-1 621 001

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 812 386	3 810 420
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 710	104 856
Summa rörelseintäkter		3 819 096	3 915 276
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 473 455	-1 844 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 918	-374 145
Personalkostnader	Not 6	-71 340	-75 698
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 651 807	-1 634 450
Summa rörelsekostnader		-3 359 521	-3 928 696
RÖRELSERESULTAT		459 576	-13 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 675	-624 297
Summa finansiella poster		-573 635	-624 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 060	-637 677
ÅRETS RESULTAT		-114 060	-637 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	205 621 333	206 779 425
Summa materiella anläggningstillgångar		205 621 333	206 779 425
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 621 333	206 779 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	3 963 162	3 457 716
Summa kortfristiga fordringar		3 963 162	3 457 716
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	30 000	0
		30 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		483 484	1 311 892
Summa kassa och bank		483 484	1 311 892
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 476 645	4 769 608
SUMMA TILLGÅNGAR		210 097 978	211 549 033

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 306 548	945 592
Summa bundet eget kapital		157 911 548	157 550 592
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 538 722	-540 089
Årets resultat		-114 060	-637 677
Summa fritt eget kapital		-1 652 781	-1 177 766
SUMMA EGET KAPITAL		156 258 767	156 372 826
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 521 640	37 525 836
Summa långfristiga skulder		36 521 640	37 525 836
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 787 696	17 095 388
Leverantörsskulder		134 347	170 815
Skatteskulder		80 180	78 820
Övriga skulder		3 056	562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	312 292	304 786
Summa kortfristiga skulder		17 317 571	17 650 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 097 978	211 549 033

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	2020	2019
Byggnader	100	100
Laddstolpar	15	0
Larm	10	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 220 987	3 220 987
Hyror garage	591 538	589 573
Öresutjämning	-139	-140
	3 812 386	3 810 420

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	6 710	104 856
	6 710	104 856

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	222 156	245 434
	Fastighetsskötsel beställning	8 675	7 625
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 199	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 156	14 707
	Snöröjning/sandning	3 344	42 056
	Städning enligt beställning	750	4 608
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	27 125
	Hissbesiktning	10 719	4 313
	Myndighetstillsyn	11 286	0
	Gemensamma utrymmen	8 844	0
	Gård	0	2 531
	Serviceavtal	30 363	16 858
	Förbrukningsmateriel	14 433	7 835
	Teleport/hissanläggning	7 875	7 875
	Brandskydd	7 813	0
		362 612	380 967
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	464 506
	Entré/trapphus	24 780	5 134
	Lås	6 057	29 963
	VVS	0	2 763
	Ventilation	48 226	20 018
	Elinstallationer	0	3 294
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 759	0
	Fönster	0	9 300
	Balkonger/altaner	10 235	0
	Garage/parkering	11 311	950
	Skador/klotter/skadegörelse	2 880	10 561
	Vattenskada	4 100	2 731
		113 348	549 220
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	28 275
	Balkonger/altaner	0	8 769
	Mark/gård/utemiljö	31 781	0
		31 781	37 044
	Taxebundna kostnader		
	El	146 620	142 149
	Värme	287 992	286 888
	Vatten	173 865	144 520
	Sophämtning/renhållning	175 176	123 767
		783 653	697 324
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 359	40 342
	Kabel-TV	92 755	91 308
	Bredband	6 857	7 997
		141 971	139 647
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 090	40 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 473 455	1 844 402

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 676	3 977
	Tele- och datakommunikation	1 368	685
	Juridiska åtgärder	0	129 454
	Inkassering avgift/hyra	450	2 125
	Övriga förluster	0	83 220
	Revisionsarvode extern revisor	21 875	21 250
	Föreningskostnader	13 789	11 626
	Fritids- och trivselkostnader	282	2 644
	Studieverksamhet	1 188	0
	Förvaltningsarvode	69 500	68 428
	Administration	11 513	2 762
	Korttidsinventarier	29 517	21 198
	Konsultarvode	3 499	20 636
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 260	6 140
		162 918	374 145

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 558	58 345
	Sociala kostnader	15 782	17 353
		71 340	75 698

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 634 450	1 634 450
	Förbättringar	17 357	0
		1 651 807	1 634 450

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	212 500 000	212 500 000	
	Nyanskaffningar	493 715	0	
	Utgående anskaffningsvärde	212 993 715	212 500 000	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-5 720 575	-4 086 125	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 651 807	-1 634 450	
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 372 382	-5 720 575	
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 621 333	206 779 425	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 055 000	49 055 000	
Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde byggnad	73 009 000	73 009 000	
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000	
		98 009 000	98 009 000	
Uppdelning av taxeringsvärde				
	Bostäder	94 000 000	94 000 000	
	Lokaler	4 009 000	4 009 000	
		98 009 000	98 009 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Löneförskott	55 419	0	
	Skattekonto	42 451	38 731	
	Klientmedel hos SBC	3 865 292	3 418 985	
		3 963 162	3 457 716	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Fonder Multi Asset 25	161	30 000	30 936
		30 000	30 936	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	945 592	674 480	
	Reservering enligt stadgar	398 000	398 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-37 044	-126 888	
	Vid årets slut	1 306 548	945 592	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 287720	1,410 %	16 531 752	16 587 696	2021-06-30
Handelsbanken 510589	0,980 %	20 994 084	21 250 028	2022-06-30
Handelsbanken 597474	0,640 %	15 783 500	16 783 500	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		53 309 336	54 621 224	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 787 696	-17 095 388	
		36 521 640	37 525 836	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 749 896 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifter och hyror	312 292	304 786
	312 292	304 786

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

För år 2021 är planerat att TV och bredband levereras från Telia, med början 1 juni 2021. Bredbandet liksom TV-utbudet är inkluderat i nuvarande hyra.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 27/2 2021



Ulla Gillgard
Ordförande



Albert Hulaj
Ledamot



Maria Ilves Ljungberg
Ledamot



Fredrik Patriksson
Ledamot



Fredrik Torstensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/3 - 2021



Per Gillmert
Auktoriserad revisor