

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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
Lennart Hammarstrand	Ledamot
Maria Ilves Ljungberg	Ledamot
Håkan Ljungberg	Ledamot
Fredrik Hans Torstensson	Ledamot

Jan Larsson	Suppleant
Arina Rashid	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Maria Ilves Ljungberg, Jan Larsson och Fredrik Hans Torstensson.

Styrelsen har under året avhållit 13 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 2021-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölnbals 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.

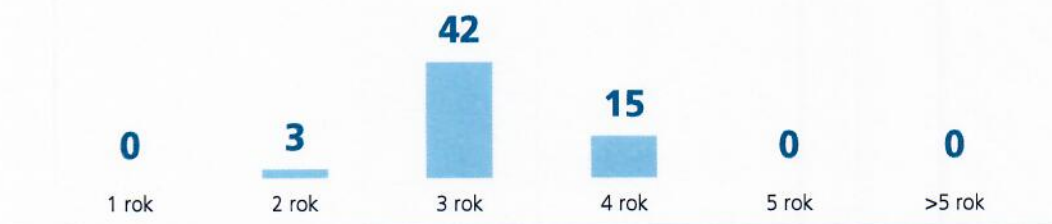
Värdeåret är 2015.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
P-garage platser	59 p-platser i kallgarage
Garage	varav 16 el-laddplatser

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltare
Esplanad	Teknisk/städ Förvaltare
Wefix Trädgård AB	Snö Förvaltare
Veteranpoolen	Trädgårds Förvaltare
Wefix Trädgård AB	Gräsklippning

Övrig information

Vid föregående års poströstningsstämma uppstod en miss om att göra omval av en ledamot, Ulla Gillgard på 2 år. Genom att hålla extrastämma den 16/3-22, med efterföljande konstituerande möte, har denna miss åtgärdats.

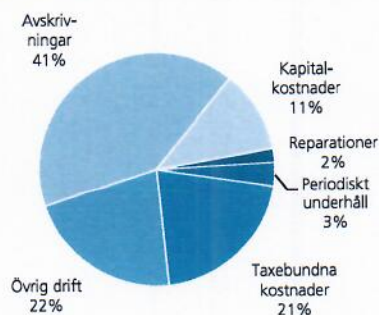
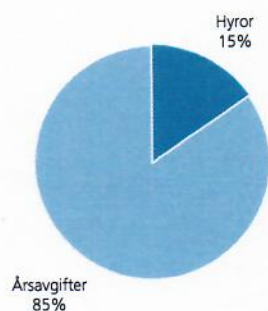
Föreningens ekonomi

Föreningen har 3 lån med bindningstid på 3 år vardera. Det innebär att ett lån förfaller varje år i juni.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 348 775	4 730 877
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 806 682	3 819 096
Finansiella intäkter	441	40
Ökning av kortfristiga skulder	99 047	0
	3 906 170	3 819 136
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 999 067	1 707 713
Finansiella kostnader	469 008	573 675
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	493 715
Ökning av kortfristiga fordringar	31 772	89 139
Minskning av långfristiga skulder	1 311 888	1 311 888
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 108
	3 811 735	4 201 238
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 443 210	4 348 775
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	94 435	-382 102

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har vi genomfört 4 SBA-ronder (Systematiskt Brandskydds Arbete).

Vi har tecknat avtal med SafeTeam ang. besiktning av brandluckor, nödutgångar, brandvarnare & hjärtstartare.

Det avtal vi tecknade med Telia ang. bredband och TV trädde i kraft 210501. Detta ingår nu i månadsavgiften för alla medlemmar.

5-årsbesiktningen genomfördes i mars och åtgärder har genomförts löpande sedan dess. Därmed är NCC:s garantitid utgången.

Trots pandemin lyckades vi genomföra 2 gemensamhetsdagar där ett 20-tal personer deltog. Vid den i oktober grillade vi och fikade efter utfört arbete.

Vi amorterade 1 000 000:- extra på ett av våra lån, som lades om i juni.

Löpande underhåll har också skett under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 284	11 569	11 854	12 110
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	24	22
Värmekostnad/m ² totalyta	55	48	48	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	29	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	96	105	108
Soliditet (%)	75	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-338	-114	-638	-70
Nettoomsättning (tkr)	3 804	3 812	3 810	3 797

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	1 672 767	398 000	-31 781	1 306 548
S:a bundet eget kapital	158 277 767	398 000	-31 781	157 911 548
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 019 000	-398 000	-82 279	-1 538 722
Årets resultat	-337 546	-337 546	114 060	-114 060
S:a ansamlad förlust	-2 356 547	-735 546	31 781	-1 652 781
S:a eget kapital	155 921 220	-337 546	0	156 258 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-337 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 621 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
summa balanserat resultat	-2 356 547

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

137 701
-2 218 846

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 803 630	3 812 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 052	6 710
Summa rörelseintäkter		3 806 682	3 819 096

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 669 210	-1 473 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 920	-162 918
Personalkostnader	Not 6	-73 937	-71 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 676 595	-1 651 807
Summa rörelsekostnader		-3 675 662	-3 359 521

RÖRELSERESULTAT

131 021 **459 576**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 008	-573 675
Summa finansiella poster		-468 567	-573 635

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-337 546 **-114 060**

ÅRETS RESULTAT

-337 546 **-114 060**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	203 944 738	205 621 333
Summa materiella anläggningstillgångar		203 944 738	205 621 333
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		203 944 738	205 621 333
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 780	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	4 090 079	3 963 162
Summa kortfristiga fordringar		4 108 859	3 963 162
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	90 000	30 000
		90 000	30 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		403 993	483 484
Summa kassa och bank		403 993	483 484
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 602 852	4 476 645
SUMMA TILLGÅNGAR		208 547 590	210 097 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 672 767	1 306 548
Summa bundet eget kapital		158 277 767	157 911 548
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 019 000	-1 538 722
Årets resultat		-337 546	-114 060
Summa ansamlad förlust		-2 356 547	-1 652 781
SUMMA EGET KAPITAL		155 921 220	156 258 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 203 364	36 521 640
Summa långfristiga skulder		31 203 364	36 521 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 794 084	16 787 696
Leverantörsskulder		217 283	134 347
Skatteskulder		80 180	80 180
Övriga skulder		0	3 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	331 459	312 292
Summa kortfristiga skulder		21 423 006	17 317 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 547 590	210 097 978

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Larm	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 219 637	3 220 987
Hyrer garage	582 632	591 538
Hyrer förråd	1 500	0
Öresutjämning	-139	-139
	3 803 630	3 812 386

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 052	6 710
	3 052	6 710

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	149 064	222 156
	Fastighetsskötsel beställning	7 874	8 675
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 484	31 199
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 025	5 156
	Snöröjning/sandning	51 450	3 344
	Städning enligt beställning	6 875	750
	Hissbesiktning	5 065	10 719
	Myndighetstillsyn	0	11 286
	Gemensamma utrymmen	1 287	8 844
	Gård	2 051	0
	Serviceavtal	39 189	30 363
	Förbrukningsmateriel	14 924	14 433
	Teleport/hissanläggning	7 875	7 875
	Brandskydd	14 790	7 813
		373 952	362 612
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	3 863	0
	Entré/trapphus	10 608	24 780
	Lås	4 900	6 057
	VVS	27 271	0
	Ventilation	0	48 226
	Elinstallationer	4 389	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 658	5 759
	Fasad	3 285	0
	Balkonger/altaner	0	10 235
	Mark/gård/utemiljö	1 425	0
	Garage/parkering	7 653	11 311
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 880
	Vattenskada	8 680	4 100
		77 732	113 348
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	47 556	0
	Elinstallationer	40 725	0
	Mark/gård/utemiljö	49 420	31 781
		137 701	31 781
	Taxebundna kostnader		
	El	145 984	146 620
	Värme	327 062	287 992
	Vatten	219 916	173 865
	Sophämtning/renhållning	172 287	175 176
		865 249	783 653
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 476	42 359
	Kabel-TV	48 807	92 755
	Bredband	81 204	6 857
		174 487	141 971
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	40 090	40 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 669 210	1 473 455

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	5 314	3 676
	Tele- och datakommunikation	3 288	1 368
	Inkassering avgift/hyra	463	450
	Revisionsarvode extern revisor	22 500	21 875
	Föreningskostnader	25 692	13 789
	Styrelseomkostnader	1 405	0
	Fritids- och trivselkostnader	9 580	282
	Studieverksamhet	0	1 188
	Förvaltningsarvode	71 016	69 500
	Administration	3 295	11 513
	Korttidsinventarier	28 923	29 517
	Konsultarvode	78 125	3 499
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 320	6 260
		255 920	162 918

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 108	55 558
	Sociala kostnader	16 829	15 782
		73 937	71 340

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 634 450	1 634 450
	Förbättringar	42 144	17 357
		1 676 595	1 651 807

Not 8 BYGGNADER		2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		212 993 715	212 500 000
Nyanskaffningar		0	493 715
Utgående anskaffningsvärde		212 993 715	212 993 715
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-7 372 382	-5 720 575
Årets avskrivningar enligt plan		-1 676 595	-1 651 807
Utgående avskrivning enligt plan		-9 048 977	-7 372 382
Planenligt restvärde vid årets slut		203 944 738	205 621 333
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		2021-12-31	2020-12-31
Löneförskott		8 600	55 419
Skattekonto		42 262	42 451
Klientmedel hos SBC		2 988 784	3 865 292
Räntekonto hos SBC		1 050 433	0
		4 090 079	3 963 162
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2021-12-31	2021-12-31
Fonder Multi Asset 25	161	90 000	95 718
		90 000	95 718
			Bokfört värde
			2020-12-31
			30 000
			30 000
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		1 306 548	945 592
Reservering enligt stadgar		398 000	398 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-31 781	-37 044
Vid årets slut		1 672 767	1 306 548

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,600 %	15 475 808	16 531 752	2024-06-30
Handelsbanken	0,980 %	20 738 140	20 994 084	2022-06-30
Handelsbanken	0,640 %	15 783 500	15 783 500	2023-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		51 997 448	53 309 336	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 794 084	-16 787 696	
		31 203 364	36 521 640	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 438 008 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifter och hyror	326 225	312 292
VVS	5 234	0
	331 459	312 292

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Mölnåls Kommun den / 2022

Ulla Gillgard
Ordförande

Lennart Hammarstrand
Ledamot

Maria Ilves Ljungberg
Ledamot

Håkan Ljungberg
Ledamot

Fredrik Hans Torstensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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.

Anmärkning

Som framgår av förvaltningsberättelsen så blev inte nuvarande ordförande invald i styrelsen vid ordinarie stämma. Detta innebär att hon medverkat vid ett antal styrelsemöten utan att vara ledamot. Det innebär också att styrelsen inte haft någon styrelseordförande fram till den extra stämman i mars 2022. Styrelsen har dock ändå varit beslutsamässig då antalet övriga medlemmar rymmer inom det som stadgarna föreskriver. Vi gör bedömningen att föreningen inte lidit någon skada av det som skett.

Göteborg den

Per Gillmert
Auktoriserad revisor