

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kallblodet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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

Håkan Ljungberg	Ordförande
André Bengtsson	Ledamot
Ulla Christina Gillgard	Ledamot
Lennart Hammarstrand	Ledamot
Josefin Hellgren	Ledamot

Jan Larsson	Suppleant
Arina Rashid	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

André Bengtsson, Ulla Christina Gillgard, Lennart Hammarstrand, Jan Larsson och Arina Rashid.

Styrelsen har under året avhållit 16 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 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölnadal s 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

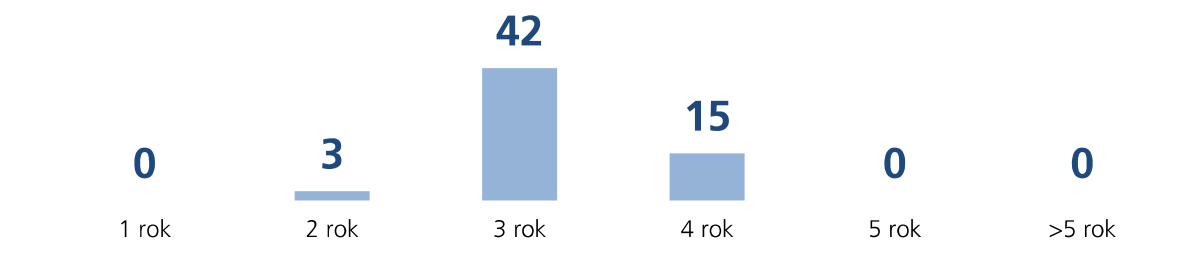
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

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

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:

Planerat underhåll	År
Yttre målning	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

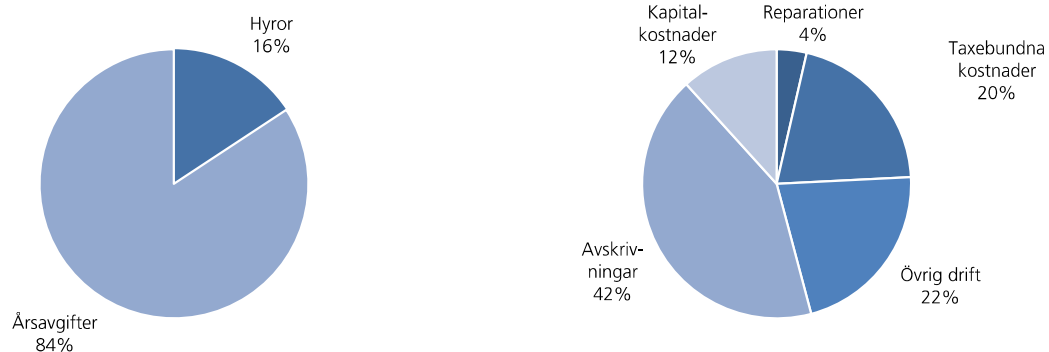
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltare
SBC	Teknisk/städ Förvaltare
Wefix Trädgård AB	Snö Förvaltare
Veteranpoolen	Trädgårds Förvaltare
Wefix Trädgård AB	Gräsklippning

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 443 210	4 348 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 848 043	3 806 682
Finansiella intäkter	4 809	441
Ökning av kortfristiga skulder	0	99 047
	3 852 852	3 906 170
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 862 786	1 999 067
Finansiella kostnader	463 285	469 008
Ökning av kortfristiga fordringar	43 620	31 772
Minskning av långfristiga skulder	311 888	1 311 888
Minskning av kortfristiga skulder	43 129	0
	2 724 708	3 811 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 571 354	4 443 210
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 128 144	94 435

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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vi genomfört 4 SBA ronder (Systematiskt Brandskyddsarbete). Vi har bytt ut alla nödbelysningar till modernare armaturer.

I april och oktober hade vi gemensamhetsdagar med lite varierande arbetsuppgifter. Efter utfört arbete fikades det tillsammans.

I september utfördes OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) med godkänt resultat. Under året har också löpande underhåll utförts på våra fastigheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	699	699	699	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 216	11 284	11 569	11 854
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	51	55	48	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	37	29	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	79	96	105
Soliditet (%)	75	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-137	-338	-114	-638
Nettoomsättning (tkr)	3 844	3 804	3 812	3 810

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	1 933 066	398 000	-137 701	1 672 767
S:a bundet eget kapital	158 538 066	398 000	-137 701	158 277 767
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 616 846	-398 000	-199 845	-2 019 000
Årets resultat	-149 814	-149 814	337 546	-337 546
S:a fritt eget kapital	-2 766 660	-547 814	137 701	-2 356 547
S:a eget kapital	155 771 406	-149 814	0	155 921 220

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-149 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 218 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
summa balanserat resultat	-2 766 660

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 766 660
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 843 937	3 803 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 106	3 052
Summa rörelseintäkter		3 848 043	3 806 682
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 588 512	-1 669 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 310	-255 920
Personalkostnader	Not 6	-69 604	-73 937
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 676 595	-1 676 595
Summa rörelsekostnader		-3 527 020	-3 675 662
RÖRELSERESULTAT		321 022	131 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 809	441
Räntekostnader och liknande resultatposter		-463 285	-469 008
Summa finansiella poster		-458 476	-468 567
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 454	-337 546
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-12 360	0
		-12 360	0
ÅRETS RESULTAT		-149 814	-337 546

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	202 268 144	203 944 738
Summa materiella anläggningstillgångar	202 268 144	203 944 738
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	202 268 144	203 944 738
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 958	18 780
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 271 215	4 090 079
Summa kortfristiga fordringar	5 282 173	4 108 859
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	150 000	90 000
	150 000	90 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	342 443	403 993
Summa kassa och bank	342 443	403 993
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 774 616	4 602 852
SUMMA TILLGÅNGAR	208 042 759	208 547 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 933 066	1 672 767
Summa bundet eget kapital		158 538 066	158 277 767
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 616 846	-2 019 000
Årets resultat		-149 814	-337 546
Summa fritt eget kapital		-2 766 660	-2 356 547
SUMMA EGET KAPITAL		155 771 406	155 921 220
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 363 920	31 203 364
Summa långfristiga skulder		15 363 920	31 203 364
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 321 640	20 794 084
Leverantörsskulder		149 679	217 283
Skatteskulder		90 910	80 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	345 204	331 459
Summa kortfristiga skulder		36 907 433	21 423 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 042 759	208 547 590

Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	15 år	15 år
Larm	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 220 987	3 219 637
Hyror garage	600 868	582 632
Hyror förråd	0	1 500
Överlåtelse/pantsättning	22 218	0
Öresutjämning	-136	-139
	3 843 937	3 803 630

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	500	0
Övriga intäkter	3 606	3 052
	4 106	3 052

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	166 816	149 064
	Fastighetskötsel beställning	3 288	7 874
	Fastighetskötsel gård entreprenad	13 764	5 484
	Fastighetskötsel gård beställning	52 963	68 025
	Snöröjning/sandning	20 611	51 450
	Städning enligt beställning	0	6 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	50 875	0
	Hissbesiktning	5 166	5 065
	Gemensamma utrymmen	0	1 287
	Gård	608	2 051
	Serviceavtal	46 176	39 189
	Förbrukningsmateriel	250	14 924
	Teleport/hissanläggning	5 906	7 875
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	17 441	14 790
		384 238	373 952
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	3 863
	Entré/trapphus	11 117	10 608
	Lås	5 061	4 900
	VVS	0	27 271
	Ventilation	12 325	0
	Elinstallationer	42 899	4 389
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 658
	Fasad	0	3 285
	Mark/gård/utemiljö	0	1 425
	Garage/parkering	50 083	7 653
	Skador/klotter/skadegörelse	18 856	0
	Vattenskada	0	8 680
		140 341	77 732
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	47 556
	Elinstallationer	0	40 725
	Mark/gård/utemiljö	0	49 420
		0	137 701
	Taxebundna kostnader		
	El	157 707	145 984
	Värme	302 397	327 062
	Vatten	172 189	219 916
	Sophämtning/renhållning	180 754	172 287
		813 047	865 249
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 700	44 476
	Kabel-TV	38 091	48 807
	Bredband	127 635	81 204
		212 426	174 487
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 460	40 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 588 512	1 669 210

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 100	5 314
	Tele- och datakommunikation	9 560	3 288
	Inkassering avgift/hyra	1 085	463
	Hysesförluster	11	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 500
	Föreningskostnader	8 381	25 692
	Styrelseomkostnader	562	1 405
	Fritids- och trivselkostnader	434	9 580
	Förvaltningsarvode	72 578	71 016
	Administration	36 121	3 295
	Korttidsinventarier	8 618	28 923
	Konsultarvode	7 956	78 125
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 420	6 320
	OBS konto	12 359	0
		192 310	255 920
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	59 068	57 108
	Sociala kostnader	10 536	16 829
		69 604	73 937
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 634 450	1 634 450
	Förbättringar	42 144	42 144
		1 676 595	1 676 595

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	212 993 715	212 993 715	
	Utgående anskaffningsvärde	212 993 715	212 993 715	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-9 048 977	-7 372 382	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 676 595	-1 676 595	
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 725 571	-9 048 977	
	Planenligt restvärde vid årets slut	202 268 144	203 944 738	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	49 055 000	49 055 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	109 846 000	73 009 000	
	Taxeringsvärde mark	35 000 000	25 000 000	
		144 846 000	98 009 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	141 000 000	94 000 000	
	Lokaler	3 846 000	4 009 000	
		144 846 000	98 009 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Löneförskott	0	8 600	
	Skattekonto	42 304	42 262	
	Klientmedel hos SBC	4 174 183	2 988 784	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433	
		5 271 215	4 090 079	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Fonder Multi Asset 25	161 150 000	148 183	90 000
		150 000	148 183	90 000
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31	
	Vid årets början	1 672 767	1 306 548	
	Reservering enligt stadgar	398 000	398 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 701	-31 781	
	Vid årets slut	1 933 066	1 672 767	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,640 %	15 783 500	15 783 500	2023-06-30
Handelsbanken	0,600 %	15 419 864	15 475 808	2024-06-30
Handelsbanken	3,060 %	20 482 196	20 738 140	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		51 685 560	51 997 448	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 321 640	-20 794 084	
		15 363 920	31 203 364	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 126 120 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 945 000	55 945 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	10 558	0
Sociala avgifter	3 317	0
Avgifter och hyror	342 611	326 225
VVS	0	5 234
El	16 002	0
Värme	44 379	0
	416 867	331 459

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Yttre målning 2025.

Styrelsens underskrifter

Mölnåls Kommun den / 2023

Håkan Ljungberg
Ordförande

André Bengtsson
Ledamot

Ulla Christina Gillgard
Ledamot

Lennart Hammarstrand
Ledamot

Josefin Hellgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern 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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 upphöra med 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. Risken 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 2022 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se