



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallblodet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölndals Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 608 kvm. Byggnadernas totalyta är 5948 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Håkan Ljungberg	Ordförande
Ulla Gillgard	Styrelseledamot
André Bengtsson	Styrelseledamot
Bengt Lennart Hammarstrand	Styrelseledamot
Josefin Hellgren	Styrelseledamot
Thomas Carl Bertil Johansson	Suppleant
Ulf Stefan Bonander	Suppleant

### Valberedning

Claes-Göran Andersson  
Stefan Billman

### Firmateckning

Förenings firma tecknas av två ledamöter i styrelsen

## Revisorer

Per Gillmert   Extern revisor   Förenade Revisorer i Göteborg AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

2024 ● Målning fasader

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC
Teknisk förvaltare	SBC
Snöröjning mm	Wefix Trädgård AB
Gräsklippning mm	Wefix Trädgård AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut i slutet av året, höjs årsavgifterna 2024-02-01 med 28 % och garageavgifterna med 10%. Detta främst beroende på ökade räntekostnader.

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

### Övriga uppgifter

Under 2023 har vi genomfört 4 SBA ronder (Systematisk brandskyddsarbete).

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

I april genomförde vi underhållspolning av samtliga avlopp och i maj utfördes en garagestädning.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 5 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 133 516	3 843 937	3 803 630	3 812 386
Resultat efter fin. poster	-847 402	-137 454	-337 546	-114 060
Soliditet (%)	75	75	75	74
Yttre fond	2 331 066	1 933 066	1 672 767	1 306 548
Taxeringsvärde	144 846 000	144 846 000	98 009 000	98 009 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	748	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 152	11 216	11 284	11 569
Skuldsättning per kvm totalyta	8 639	8 690	8 742	8 963
Sparande per kvm totalyta	153	259	248	264
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	27	25	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	54	51	55	48
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	37	29
Energikostnad per kvm totalyta	119	106	117	102
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,91	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomi har sedan grundandet 2013 varit stark, men det drastiskt försämrade världsläget de senaste åren har påverkat Brf Kallblodet påtagligt. Efter oförändrade månadsavgifter sedan föreningen bildades genomfördes vid årsskiftet 2022-2023 en begränsad höjning av föreningens avgifter. Ett drygt år senare följdes denna av en större höjning för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska styrka utifrån de rådande förhållandena. Detta gjordes för att både planerade och löpande underhållsåtgärder skall kunna genomföras med egna ekonomiska resurser i så hög grad som möjligt.

Styrelsen har haft täta kontakter med vår kreditgivare Handelsbanken i syfte att hitta långsiktiga och trygga finansiella lösningar för föreningen. Vi upplever att samarbetet har fungerat mycket bra och att banken har ett fortsatt starkt förtroende för Brf Kallblodet. Föreningens möjligheter att i dagsläget genomföra underhållsåtgärder utifrån befintlig underhållsplan är goda. De ekonomiska medlem som föreningen disponerar är tillräckliga och möjligheterna till ekonomiska tillskott genom utökade banklån bedöms efter allmänna underhandskontakter med banken som goda om vi skulle behöva det. Styrelsen kommer även fortsättningsvis att följa både ränte- och kostnadsutveckling inom för oss viktiga områden och vid behov vidta de åtgärder som krävs.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	117 451 506	-	-	117 451 506
Upplåtelseavgifter	39 153 494	-	-	39 153 494
Fond, yttre underhåll	1 933 066	-	398 000	2 331 066
Balanserat resultat	-2 616 846	-149 814	-398 000	-3 164 660
Årets resultat	-149 814	149 814	-835 164	-835 164
<b>Eget kapital</b>	<b>155 771 406</b>	<b>0</b>	<b>-835 164</b>	<b>154 936 243</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 766 660
Årets resultat	-835 164
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-398 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 999 823</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	80 265
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 919 558</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 133 516	3 843 937
Övriga rörelseintäkter	3	-3 505	4 106
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 130 011</b>	<b>3 848 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 854 096	-1 588 512
Övriga externa kostnader	9	-191 928	-192 310
Personalkostnader	10	-71 560	-69 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 676 604	-1 676 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 794 187</b>	<b>-3 527 020</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>335 824</b>	<b>321 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		120 926	4 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 304 151	-463 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 183 225</b>	<b>-458 476</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-847 402</b>	<b>-137 454</b>
<b>Skatt</b>		12 238	-12 360
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-835 164</b>	<b>-149 814</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	200 591 540	202 268 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 591 540</b>	<b>202 268 144</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>200 591 540</b>	<b>202 268 144</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 604	10 958
Övriga fordringar	13	1 927 944	5 271 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 733	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 017 281</b>	<b>5 282 173</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	210 000	150 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>210 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 298 744	342 443
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 298 744</b>	<b>342 443</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 526 025</b>	<b>5 774 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 117 565</b>	<b>208 042 759</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll		2 331 066	1 933 066
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>158 936 066</b>	<b>158 538 066</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 164 660	-2 616 846
Årets resultat		-835 164	-149 814
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 999 823</b>	<b>-2 766 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>154 936 243</b>	<b>155 771 406</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	15 363 920
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>15 363 920</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	51 387 658	36 321 640
Leverantörsskulder		169 813	149 679
Skatteskulder		77 042	90 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	546 809	345 204
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 181 322</b>	<b>36 907 433</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 117 565</b>	<b>208 042 759</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>335 824</b>	<b>321 022</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 676 604	1 676 595
	<b>2 012 428</b>	<b>1 997 617</b>
Erhållen ränta	38 193	4 809
Erlagd ränta	-1 119 122	-463 285
Betald inkomstskatt	12 238	-12 360
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>943 736</b>	<b>1 526 781</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 984	16 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 842	-43 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>959 594</b>	<b>1 500 032</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella tillgångar	-60 000	-60 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-297 902	-311 888
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-297 902</b>	<b>-311 888</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>601 692</b>	<b>1 128 144</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 571 354</b>	<b>4 443 210</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 173 046</b>	<b>5 571 354</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kallblodet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 446 532	3 220 987
Hysesintäkter garage	667 550	600 868
El	550	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	0
Dröjsmålsränta	66	0
Pantsättningsavgift	9 450	22 218
Överlåtelseavgift	6 460	0
Andrahandsuthyrning	2 409	0
Öres- och kronutjämning	-1	-136
<b>Summa</b>	<b>4 133 516</b>	<b>3 843 937</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	500
Övriga intäkter	-3 505	3 606
<b>Summa</b>	<b>-3 505</b>	<b>4 106</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	156 748	166 816
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 763	3 288
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 530	13 764
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	61 600	52 963
Larm och bevakning	0	375
Städning utöver avtal	17 500	0
Besiktningar	6 929	0
Hissbesiktning	5 441	5 166
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	50 875
Brandskydd	3 381	17 441
Gårdkostnader	1 711	608
Gemensamma utrymmen	0	5 906
Snöröjning/sandning	53 653	20 611
Serviceavtal	74 887	46 176
Förbrukningsmaterial	2 874	250
<b>Summa</b>	<b>425 016</b>	<b>384 238</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	10 650	11 117
Dörrar och lås/porttele	5 776	5 061
VVS	86 546	0
Ventilation	34 284	12 325
Elinstallationer	11 199	42 899
Hissar	4 694	0
Tak	1 596	0
Garage/parkering	39 892	50 083
Skador/klotter/skadegörelse	2 181	18 856
<b>Summa</b>	<b>196 818</b>	<b>140 341</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hiss	41 250	0
Balkonger/altaner	39 015	0
<b>Summa</b>	<b>80 265</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	185 629	157 707
Uppvärmning	318 927	302 397
Vatten	202 576	172 189
Sophämtning/renhållning	174 073	180 754
<b>Summa</b>	<b>881 205</b>	<b>813 047</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 706	46 700
Kabel-TV	50 884	38 091
Bredband	123 372	127 635
Samfällighetsavgifter	4 370	0
Fastighetsskatt	38 460	38 460
<b>Summa</b>	<b>270 792</b>	<b>250 886</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 961	5 100
Tele- och datakommunikation	1 828	9 560
Inkassokostnader	519	1 085
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	11
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 125
Styrelseomkostnader	981	562
Fritids och trivselkostnader	604	434
Föreningskostnader	13 164	8 381
Förvaltningsarvode enl avtal	74 679	72 578
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	14 184	0
Korttidsinventarier	2 228	8 618
Administration	2 701	36 121
Konsultkostnader	38 719	7 956
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
OBS-konto	0	12 359
<b>Summa</b>	<b>191 928</b>	<b>192 310</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	59 307	59 068
Arbetsgivaravgifter	12 253	10 536
<b>Summa</b>	<b>71 560</b>	<b>69 604</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 304 151	463 285
<b>Summa</b>	<b>1 304 151</b>	<b>463 285</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	212 993 715	212 993 715
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>212 993 715</b>	<b>212 993 715</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 725 571	-9 048 977
Årets avskrivning	-1 676 604	-1 676 595
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 402 175</b>	<b>-10 725 571</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>200 591 540</b>	<b>202 268 144</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 055 000</i>	<i>49 055 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	109 846 000	109 846 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa</b>	<b>144 846 000</b>	<b>144 846 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	53 642	42 304
Klientmedel	0	4 174 183
Transaktionskonto	647 568	0
Borgo räntekonto	1 226 734	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>1 927 944</b>	<b>5 271 215</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	82 733	0
<b>Summa</b>	<b>82 733</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Verkligt värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2023-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>
Fond Multi Asset 25 A	220 511	210 000	150 000
<b>Summa</b>	<b>220 511</b>	<b>210 000</b>	<b>150 000</b>



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	4,80 %	15 769 514	15 783 500
Stadshypotek	2024-09-30	4,80 %	20 226 252	20 482 196
Stadshypotek	2024-06-30	0,60 %	15 391 892	15 419 864
<b>Summa</b>			<b>51 387 658</b>	<b>51 685 560</b>
Varav kortfristig del			51 387 658	36 321 640

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 828 218 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 738	0
Uppl kostn räntor	185 029	0
Uppl kostnad arvoden	0	1 958
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	635
Förutbet hyror/avgifter	350 042	342 611
<b>Summa</b>	<b>546 809</b>	<b>345 204</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	55 945 000	55 945 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Möndal

---

André Bengtsson  
Styrelseledamot

---

Bengt Lennart Hammarstrand  
Styrelseledamot

---

Håkan Ljungberg  
Ordförande

---

Josefin Hellgren  
Styrelseledamot

---

Ulla Gillgard  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 13:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 20:02

DOCUMENT ID:

BJgdoczuWR

ENVELOPE ID:

HJPocfdWR-BJgdoczuWR

DOCUMENT NAME:

Brf Kallblodet, 769627-2686 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULLA GILLGARD gillulla23@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 20:19 25.04.2024 20:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/08) IP: 81.228.190.38
2. Bengt Lennart Hammarstrand lennartham@yahoo.se	Signed Authenticated	25.04.2024 20:44 25.04.2024 20:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/03/04) IP: 81.235.140.164
3. HÅKAN LJUNGBERG uhakanljungberg@telia.com	Signed Authenticated	26.04.2024 07:15 26.04.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/05) IP: 217.61.227.140
4. Kim André Bengtsson bengtsson89@live.se	Signed Authenticated	26.04.2024 11:24 26.04.2024 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/06) IP: 94.234.115.134
5. JOSEFIN HELLGREN josefin.h.hellgren@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 12:25 25.04.2024 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/12) IP: 81.235.140.81
6. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:10 26.04.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 188.151.26.152

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Styrelsens 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. 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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
26.04.2024 13:11

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 25.04.2024 20:02

DOCUMENT ID:  
rJG\_i5MdbR

ENVELOPE ID:  
BJ\_ocGObA-rJG\_i5MdbR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	26.04.2024 13:11 26.04.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 188.151.26.152

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed