



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallblodet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 2025-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stallbacken 11	2014	Mölndals Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 3 flerbostadshus, ett garage samt två miljöhus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 4 608 kvm och 59 garageplatser för uthyrning till föreningens medlemmar om 1 340 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 948 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Hammarstrand	Ordförande
Ulla Gillgard	Styrelseledamot
Magnus Liljhagen	Styrelseledamot
Stefan Bonander	Styrelseledamot
Filip Berggren	Styrelseledamot
Mahssa Karimi	Suppleant

Valberedning

Claes-Göran Andersson
Stefan Billman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Per Gillmert Auktoriserad revisor Förenade Revisorer i Göteborg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-02. Utökning av antalet laddplatser.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning fasader

2025 ● Asfaltgångar har förbättrats med inslag av stenläggning.

Samtliga stenläggningar i anslutning till de tre fastighetsentréerna har justerats och förbättrats.

Trapphusbelysningar utbytta mot LED-belysningar med inbyggda nödbelysningar.

Ventilationshuvar målade.

Avtal med leverantörer

Brandskyddskontroller	Safeteam AB
Bredband, TV	Telia
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Esplanad (genom SBC)
Hissar	Motum Väst AB
Laddboxar	Laddboxkillarna/Monta
Lås och portar	Låssmeden Sven Alexandersson AB
Städning	SBC
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Wefix Trädgård AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 behandlades en proposition från styrelsen om bland annat genomförandet av miljö- och kostnadseffektiverande åtgärder. Mot bakgrund av möjligheterna att erhålla substantiella statliga subventioner för laddboxar presenterade styrelsen ett delförslag kring detta vid en extra föreningsstämma den 2 december 2025. Stämman gav då styrelsen i uppdrag att anskaffa 16 ytterligare laddplatser så att föreningen har totalt 32 laddplatser. Innan årsskiftet beställdes nya laddboxar för installation i månadsskiftet januari/februari 2026. Styrelsen arbetar vidare med de övriga punkterna individuell vattenmätning och gemensam el.

- Efter de justeringar av årsavgifter/hyror för lägenheter/garageplatser som gjordes 2024-02-01 fanns inget behov av att höja dessa för 2025. För att kompensera för de kostnadsökningar som styrelsen bedömde som sannolika för 2026 fattade styrelsen under hösten 2025 beslut om att höja månadsavgifterna med 2% från 2026-01-01.

- Styrelsen har under räkenskapsåret fattat beslut om övergång till räkenskapsredovisning enligt Bokföringsnämndens K3-metod eftersom Bokföringsnämnden fattat beslut om att bostadsrättsföreningar skall använda denna metod. Under en övergångsperiod kommer detta att leda till synbara försämringar av föreningens resultat. På sikt kommer detta att rättas till och framtida resultat kommer att bli mer rättvisande kring föreningens ekonomi.

- Styrelsen har under räkenskapsåret tillsammans med våra tekniska förvaltare på SBC tagit fram en ny underhållsplan som sträcker sig 50 år från 2025 till 2075.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal för drift och skötsel av våra hissar tecknades under 2024 med Motum Väst AB (tidigare Vinga Hiss AB). Avtalet trädde ikraft den 1 april 2025.

- Förlängning av befintligt avtal för bredband och kabel-TV med lägre priser och snabbare bredband tecknades under hösten 2025 med Telia Sverige AB. Avtalet gäller från mars 2026 i sex år.

Övriga uppgifter

- SBA har under året genomförts vid fyra tillfällen.

- Två gemensamhetsdagar har genomförts.

- Fortsatta frivilliga insatser av föreningens Resursgrupp har genomförts under året med mycket goda resultat.

- Föreningen firade 10-årsjubileum med ett gemensamt glöggmingel i december 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 213 039	5 105 175	4 133 516	3 843 937
Resultat efter fin. poster	-750 144	-1 992 213	-847 402	-137 454
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	2 600 049	3 809 364	2 331 066	1 933 066
Taxeringsvärde	144 148 000	144 846 000	144 846 000	144 846 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	957*	941*	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	84,7	83,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 016	11 084	11 152	11 216
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 535	8 587	8 639	8 690
Sparande / kvm totalyta, kr	286	219	153	259
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	39	31	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	67	54	51
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	142	119	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	3,57	2,53	-
Räntekänslighet (%)	11,51	11,78	14,91	-

*Avgifterna för 2025 är oförändrade gentemot 2024, med undantag för januari 2024 där avgifterna var 28 % lägre. Anledningen är att avgifterna höjdes i februari 2024.

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

Styrelsens arbete med ett fortsatt starkt fokus på ekonomin har fortsatt under 2025. Vi har ett gott samarbete med vår ekonomiska förvaltare på SBC; våra kontakter med vår långgivare Handelsbanken har präglats av långsiktighet; och vi har också fortsatt utvecklingen samarbetet med våra större leverantörer. De frivilliga insatserna av föreningens Resursgrupp har också utvecklats och innebär inte bara positiva ekonomiska effekter för föreningen utan också en förbättrad sammanhållning bland föreningens medlemmar.

Brf Kallblodet redovisar för räkenskapsåret 2025 en större förlust. Denna beror på att föreningens räkenskaper nu redovisas enligt en ny metod i enlighet med nya regler från Bokföringsnämnden. Föreningen använder sig numera av K3-modellen som innebär att nerlagda kostnader inte längre dras av direkt i bokföringen utan aktiveras och skrivs av över bedömd nyttjandetid. Styrelsen har tillsammans med SBC gått igenom vårt fastighetsbestånd. Vi har delat upp det i underhållsområden som kan ha väldigt olika livslängder vilket innebär olika avskrivningsperioder. När en åtgärd vidtagits inom ett område delas kostnaden för åtgärden upp i enlighet med avskrivningsperioden. Detta leder till att föreningens ekonomiska resultat inledningsvis kommer att uppvisa förluster men att detta efter hand kommer att jämna ut sig och leda till en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Mot bakgrund av kostnadsläget för de produkter och tjänster som föreningen köper i kombination med de intäkter och utgifter föreningen haft under 2025 bedömde styrelsen det som lämpligt att genomföra en relativt låg höjning om 2 % av månadsavgifterna. Beslut om detta fattades under hösten 2025 och infördes från och med den 1 januari 2026.

Vi fortsätter vårt arbete där både ekonomi och att förse våra medlemmar med bra bostäder prioriteras.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	117 451 506	-	-	117 451 506
Upplåtelseavgifter	39 153 494	-	-	39 153 494
Fond, yttre underhåll	3 809 364	-1 612 033	402 718	2 600 049
Balanserat resultat	-5 478 121	-380 362	-402 718	-6 261 201
Årets resultat	-1 992 395	1 992 395	-750 390	-750 390
Eget kapital	152 943 848	0	-750 390	152 193 458

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 858 483
Årets resultat	-750 390
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-402 718
Totalt	-7 011 591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	117 989
Balanseras i ny räkning	-6 893 602

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 213 039	5 105 175
Övriga rörelseintäkter	3	0	17 301
Summa rörelseintäkter		5 213 039	5 122 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 032 337	-3 414 361
Övriga externa kostnader	9	-221 213	-229 141
Personalkostnader	10	-172 087	-82 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 334 000	-1 680 900
Summa rörelsekostnader		-4 759 637	-5 407 301
RÖRELSERESULTAT		453 402	-284 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		86 234	122 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 289 780	-1 829 456
Summa finansiella poster		-1 203 546	-1 707 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-750 144	-1 992 213
Skatt		-246	-182
ÅRETS RESULTAT		-750 390	-1 992 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	196 662 546	198 996 546
Summa materiella anläggningstillgångar		196 662 546	198 996 546
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		196 662 546	198 996 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 125	6 334
Övriga fordringar	13	2 452 256	1 220 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	128 368	235 472
Summa kortfristiga fordringar		2 610 749	1 462 745
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	330 000	270 000
Summa kortfristiga placeringar		330 000	270 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 374 109	4 255 400
Summa kassa och bank		4 374 109	4 255 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 314 859	5 988 146
SUMMA TILLGÅNGAR		203 977 404	204 984 691

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll		2 600 049	3 809 364
Summa bundet eget kapital		159 205 049	160 414 364
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 261 201	-5 478 121
Årets resultat		-750 390	-1 992 395
Summa ansamlad förlust		-7 011 591	-7 470 516
SUMMA EGET KAPITAL		152 193 458	152 943 848
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 060 102	50 763 882
Summa långfristiga skulder		35 060 102	50 763 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 703 780	311 888
Leverantörsskulder		211 977	241 949
Skatteskulder		80 367	77 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	727 720	645 901
Summa kortfristiga skulder		16 723 844	1 276 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 977 404	204 984 691

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	453 402	-284 825
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 334 000	1 680 900
	2 787 402	1 396 075
Erhållen ränta	189 507	33 009
Erlagd ränta	-1 292 324	-1 915 490
Betald inkomstskatt	-246	-182
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 684 339	-486 589
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 947	-63 766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 535	257 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 721 927	-292 912
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-85 906
Förvärv av finansiella tillgångar	-60 000	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 000	-145 906
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-311 888	-311 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-311 888	-311 888
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 350 039	-750 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 422 341	6 173 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 772 380	5 422 341

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kallblodet är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Laddboxar	6,67 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	6,10 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	3,05 %
Fönster	2,29 %
Stamledningar VA	2,03 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	4,35 %
Ventilation	4,57 %
El	2,29 %
Hissar	3,15 %

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 411 512	4 331 097
Hysesintäkter garage	763 235	747 625
Nycklar/lås vidarefakturering	931	0
Pantsättningsavgift	8 820	7 449
Överlåtelseavgift	7 350	11 344
Administrativ avgift	1 176	490
Andrahandsuthyrning	8 820	7 170
Vidarefakturerade kostnader	11 195	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	5 213 039	5 105 175

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	17 301
Summa	0	17 301

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	170 195	163 305
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	375
Fastighetsskötsel gård enl avtal	74 869	106 504
Besiktningar	7 062	28 437
Hissbesiktning	5 068	3 828
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000	0
Brandskydd	26 737	7 750
Gårdkostnader	53 399	3 921
Gemensamma utrymmen	882	359
Sophantering	5 700	0
Snöröjning/sandning	38 776	49 751
Serviceavtal	43 025	70 086
Serviceavtal, hissar	15 175	0
Fordon	447	0
Förbrukningsmaterial	9 531	5 749
Summa	480 866	440 065

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	17 503
Dörrar och lås/porttele	43 963	32 281
VVS	1 293	8 820
Ventilation	4 125	15 241
Elinstallationer	10 165	7 576
Hissar	47 724	7 525
Fönster	0	15 176
Balkonger/altaner	3 136	0
Mark/gård/utemiljö	0	5 115
Garage/parkering	19 318	21 272
Vattenskada	3 326	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 341	0
Summa	135 391	130 509

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	21 781	0
Ventilation	13 745	0
Elinstallationer	57 463	0
Fasader	25 000	1 612 033
Summa	117 989	1 612 033

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	237 621	231 505
Uppvärmning	358 313	398 692
Vatten	229 847	213 471
Sophämtning/renhållning	154 780	147 786
Summa	980 561	991 454

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	67 876	42 960
Självrisk	11 743	0
Kabel-TV	50 862	46 628
Bredband	125 893	112 253
Samfällighetsavgifter	19 677	0
Fastighetsskatt	41 480	38 460
Korr. fastighetsskatt	-1	-1
Summa	317 530	240 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 688	2 951
Tele- och datakommunikation	1 432	1 035
Inkassokostnader	0	512
Revisionsarvoden extern revisor	27 250	51 000
Styrelseomkostnader	8 362	4 785
Fritids och trivselkostnader	4 402	0
Föreningskostnader	10 950	23 214
Förvaltningsarvode enl avtal	81 084	77 803
Överlåtelsekostnad	10 290	14 041
Pantsättningskostnad	10 584	11 181
Korttidsinventarier	31 401	0
Administration	5 580	5 190
Konsultkostnader	19 673	37 429
Vidarefakturerade kostnader	98	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Summa	221 213	229 141

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 400	63 740
Förlorad arbetsförtjänst	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	34 687	15 159
Summa	172 087	82 899

2025 har periodisering av arvoden utförts för första gången. Detta leder till bristande jämförbarhet med föregående år då årets kostnad för styrelsearvode och arbetsgivaravgifter utöver utbetalda arvoden även inkluderar upplupna arvoden.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 289 780	1 829 409
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	47
Summa	1 289 780	1 829 456

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 079 621	212 993 715
Årets inköp	0	85 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 079 621	213 079 621
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 083 075	-12 402 175
Årets avskrivning	-2 334 000	-1 680 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 417 075	-14 083 075
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	196 662 546	198 996 546
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 055 000</i>	<i>49 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 148 000	109 846 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	35 000 000
Summa	144 148 000	144 846 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 986	53 999
Transaktionskonto	889 598	644 420
Borgo räntekonto	1 508 672	522 521
Summa	2 452 256	1 220 939

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 731	22 957
Förutbet försäkr premier	23 197	21 484
Förutbet kabel-TV	4 233	4 233
Förutbet bredband	8 687	11 045
Upplupna intäkter	0	3 960
Upplupna ränteintäkter	68 520	171 793
Summa	128 368	235 472

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Handelsbanken Multi Asset 25 A	369 322	330 000	270 000
Summa	369 322	330 000	270 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Äändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,52 %	15 391 892	15 391 892
Stadshypotek	2028-09-30	2,55 %	19 714 364	19 970 308
Stadshypotek	2027-09-30	2,52 %	15 657 626	15 713 570
Summa			50 763 882	51 075 770
Varav kortfristig del			15 703 780	311 888

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 204 442 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	31 729	26 313
Uppl kostn el	22 614	19 229
Uppl kostnad Värme	43 580	43 843
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	26 000
Uppl kostn räntor	96 451	98 995
Uppl kostnad arvoden	51 450	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 166	0
Förutbet hyror/avgifter	438 730	431 521
Summa	727 720	645 901

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 945 000	55 945 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Möndal

Filip Berggren
Styrelseledamot

Lennart Hammarstrand
Ordförande

Magnus Liljhagen
Styrelseledamot

Stefan Bonander
Styrelseledamot

Ulla Gillgard
Styrelseledamot

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

Förenade Revisorer i Göteborg
Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 21:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:

BkZ2T32PoWe

ENVELOPE ID:

HJl3phhPo-x-BkZ2T32PoWe

DOCUMENT NAME:

Brf Kallblodet, 769627-2686 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

a15952ffe3fcbc153382128ba2351352fc994c898580f77
9a7e8c67bd3d346af2ca0b4b789b8b2866c2ff742f73372
a07fe08b26c4af90ec1e85ed8ad289d891

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULLA GILLGARD gillulla23@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:33 30.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.116.250
2. Thor Gustav Magnus Liljhagen magnus.lilhagen@inpleni on.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:59 30.03.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.247.206
3. FILIP MATHIAS BERGGREN filipmathiasberggren@gm ail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:06 30.03.2026 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.10.208
4. Ulf Stefan Bonander estbo11@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:21 31.03.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.118.75
5. Bengt Lennart Hammarstrand lennartham@yahoo.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 17:51 12.04.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.246.67
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 21:11 12.04.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.66.28

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2025 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 21:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 11:05

DOCUMENT ID:

rJnTnnPs-x

ENVELOPE ID:

ryn6hhvsZx-rJnTnnPs-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

b5f205b3f9932cd3c08640a2282ef0a08c5c910d440d34
50f32c7c6acf20cf27c9ce83ccba68bad32e72b5f6b2cc5
bbb8f07ea1ff3f0e7f473e14ec3a67a4265

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	Signed	12.04.2026 21:12	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	12.04.2026 21:12	Low	IP: 188.151.66.28

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

Attachments

No attachments related to this 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