



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kallblodet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt 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 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 bostadsrättslägenheter om totalt 4 608 kvm och 59 garageplatser för uthyrning till föreningens medlemmar. Byggnadernas totalyta är 5 948 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennart Hammarstrand	Ordförande
Ulla Gillgard	Styrelseledamot
Thomas Johansson	Styrelseledamot
Magnus Liljhagen	Styrelseledamot
Stefan Bonander	Styrelseledamot
Josefin Hellgren	Suppleant
Sirpa Pellikka	Suppleant

Valberedning

Claes-Göran Andersson
Stefan Billman

Firmateckning

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

Revisorer

Per Gillmert Revisor Förenade Revisorer i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning fasader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Wefix Trädgård AB
Bredband, TV	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Mot bakgrund av det höga ränte- och kostnadsläget höjdes 2024-02-01 årsavgifterna för föreningens bostadsrättslägenheter med 28%. För de garageplatser föreningen har i sitt garage höjdes hyrorna med 10% vid samma tillfälle.
- Efter genomförda jämförelser med andra kreditinstitut bands föreningens lån 2024-10-01 lån hos Handelsbanken till avsevärt lägre räntor än tidigare.
- En uppdaterad 50-årig underhållsplan för perioden 2025 - 2075 har beställts hos SBC.

Förändringar i avtal

- Ett nytt avtal för underhåll av garageporten har under året tecknats med Garageportexperten.
- Nytt avtal för våra hissar har under året tecknats med Vinga Hiss. Avtalet träder ikraft den 1 april 2025.

Övriga uppgifter

- Målning av samtliga träfasader har genomförts under året.
- SBA har under året genomförts vid fyra tillfällen.
- Två gemensamhetsdagar har genomförts.
- Med egna frivilliga resurser har vissa markläggningsarbeten i anslutning till våra entréer gjorts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 102 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 101 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 105 175	4 133 516	3 843 937	3 803 630
Resultat efter fin. poster	-1 992 213	-847 402	-137 454	-337 546
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	3 809 364	2 331 066	1 933 066	1 672 767
Taxeringsvärde	144 846 000	144 846 000	144 846 000	98 009 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	748	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	83,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 084	11 152	11 216	11 284
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 587	8 639	8 690	8 742
Sparande per kvm totalyta, kr	219	153	259	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	31	27	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	54	51	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	34	29	37
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	119	106	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	2,53	-	-
Räntekänslighet (%)	11,78	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

Under verksamhetsåret har styrelsen fokuserat på att stabilisera föreningens ekonomi. Arbetet påbörjades redan 2023 med beslutet att höja föreningens månadsavgifter med 28% och garagehyrorna med 10%, något som började gälla 2024-02-01.

Med ökade intäkter övergick fokus därefter på att minska kostnaderna. En övergripande analys gjordes av föreningens utgifter. Den visade tydligt vikten av få ner räntorna på föreningens tre lån.

Under budgetåret 2023 vidtog styrelsen åtgärder för att skapa handlingsfrihet med föreningens lån genom att anpassa bindningstiderna för lånen så att de under budgetåret 2024 förfaller samtidigt. Detta bedömdes skapa stor valfrihet vid valet av framtida kreditgivare. Nästa steg blev att begära in offerter från sju kreditgivare för att skaffa marknadskännedom.

Den kreditgivare som kunde erbjuda de bästa villkoren i slutändan var Handelsbanken. Detta resulterade i att styrelsen skrev om de tre existerande låneavtalen till att gälla under 2 år, 3 år och 4 år med vad styrelsen kunde bedöma som bra räntenivåer.

Genom de tre omskrivna låneavtalen har föreningen en bättre ekonomisk grund att stå på de kommande åren. De sänkta räntekostnaderna har redan påverkat resultatet positivt men kommer inte att få fullt genomslag förrän 2025 eftersom de nya villkoren började gälla först 2024-10-01. Med olika löptider på lånen, som framgent är tänkta att rullas på tre år, bedömer styrelsen att föreningens ekonomi blir mer stabil och risken för stora räntesvängningar med dess följdverkningar minskas.

Utöver detta har styrelsen under året gått igenom löpande avtal inom flera områden vilket resulterat i att två nya avtal tecknats till utgiftsnivåer som är bättre för föreningen. Genom frivilliga arbetsinsatser av föreningsmedlemmar har också flera värdefulla åtgärder vidtagits i föreningens utemiljö.

Styrelsens arbete med att förstärka föreningens ekonomi fortsätter. Det är styrelsens uppfattning att årliga justeringar av föreningens månadsavgifter och hyror skall göras men att de skall hållas på en rimlig nivå och om möjligt baseras på den allmänna kostnadsutvecklingen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	117 451 506	-	-	117 451 506
Upplåtelseavgifter	39 153 494	-	-	39 153 494
Fond, yttre underhåll	2 331 066	-80 265	1 558 563	3 809 364
Balanserat resultat	-3 164 660	-754 899	-1 558 563	-5 478 121
Årets resultat	-835 164	835 164	-1 992 395	-1 992 395
Eget kapital	154 936 243	0	-1 992 395	152 943 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 919 559
Årets resultat	-1 992 395
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 558 563
Totalt	-7 470 516

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 612 033
Balanseras i ny räkning	-5 858 483

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 105 175	4 133 516
Övriga rörelseintäkter	3	17 301	-3 505
Summa rörelseintäkter		5 122 476	4 130 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 414 361	-1 854 096
Övriga externa kostnader	9	-229 141	-191 928
Personalkostnader	10	-82 899	-71 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 680 900	-1 676 604
Summa rörelsekostnader		-5 407 301	-3 794 187
RÖRELSERESULTAT		-284 825	335 824
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 069	120 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 829 456	-1 304 151
Summa finansiella poster		-1 707 387	-1 183 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 992 213	-847 402
Skatt		-182	12 238
ÅRETS RESULTAT		-1 992 395	-835 164

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	198 996 546	200 591 540
Summa materiella anläggningstillgångar		198 996 546	200 591 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		198 996 546	200 591 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 334	6 604
Övriga fordringar	13	1 220 939	1 927 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	235 472	82 733
Summa kortfristiga fordringar		1 462 745	2 017 281
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15, 16	270 000	210 000
Summa kortfristiga placeringar		270 000	210 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 255 400	4 298 744
Summa kassa och bank		4 255 400	4 298 744
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 988 146	6 526 025
SUMMA TILLGÅNGAR		204 984 691	207 117 565

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		156 605 000	156 605 000
Fond för yttre underhåll		3 809 364	2 331 066
Summa bundet eget kapital		160 414 364	158 936 066
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 478 121	-3 164 660
Årets resultat		-1 992 395	-835 164
Summa fritt eget kapital		-7 470 516	-3 999 823
SUMMA EGET KAPITAL		152 943 848	154 936 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	50 763 882	0
Summa långfristiga skulder		50 763 882	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	311 888	51 387 658
Leverantörsskulder		241 949	169 813
Skatteskulder		77 223	77 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	645 901	546 809
Summa kortfristiga skulder		1 276 961	52 181 322
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 984 691	207 117 565

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-284 825	335 824
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 680 900	1 676 604
	1 396 075	2 012 428
Erhållen ränta	33 009	38 193
Erlagd ränta	-1 915 490	-1 119 122
Betald inkomstskatt	-182	12 238
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-486 589	943 736
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 766	-6 984
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	257 443	22 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-292 912	959 594
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 906	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-60 000	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 906	-60 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-311 888	-297 902
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-311 888	-297 902
ÅRETS KASSAFLÖDE	-750 706	601 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 173 046	5 571 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 422 341	6 173 046

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 331 097	3 446 532
Hysesintäkter garage	747 625	667 550
El	0	550
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	500
Dröjsmålsränta	0	66
Pantsättningsavgift	7 449	9 450
Överlåtelseavgift	11 344	6 460
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	7 170	2 409
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	5 105 175	4 133 516

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	17 301	-3 505
Summa	17 301	-3 505

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	163 305	156 748
Fastighetsskötsel utöver avtal	375	5 763
Fastighetsskötsel gård enl avtal	106 504	34 530
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	61 600
Städning utöver avtal	0	17 500
Besiktningar	28 437	6 929
Hissbesiktning	3 828	5 441
Brandskydd	7 750	3 381
Gårdkostnader	3 921	1 711
Gemensamma utrymmen	359	0
Snöröjning/sandning	49 751	53 653
Serviceavtal	70 086	74 887
Förbrukningsmaterial	5 749	2 874
Summa	440 065	425 016

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	17 503	10 650
Dörrar och lås/porttele	32 281	5 776
VVS	8 820	86 546
Ventilation	15 241	34 284
Elinstallationer	7 576	11 199
Hissar	7 525	4 694
Tak	0	1 596
Fönster	15 176	0
Mark/gård/utemiljö	5 115	0
Garage/parkering	21 272	39 892
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 181
Summa	130 509	196 818

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	0	41 250
Fasader	1 612 033	0
Balkonger/altaner	0	39 015
Summa	1 612 033	80 265

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	231 505	185 629
Uppvärmning	398 692	318 927
Vatten	213 471	202 576
Sophämtning/renhållning	147 786	174 073
Summa	991 454	881 205

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 960	53 706
Kabel-TV	46 628	50 884
Bredband	112 253	123 372
Samfällighetsavgifter	0	4 370
Fastighetsskatt	38 460	38 460
Korr. fastighetsskatt	-1	0
Summa	240 300	270 792

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	2 961
Tele- och datakommunikation	1 035	1 828
Inkassokostnader	512	519
Revisionsarvoden extern revisor	51 000	23 750
Styrelseomkostnader	4 785	981
Fritids och trivselkostnader	0	604
Föreningskostnader	23 214	13 164
Förvaltningsarvode enl avtal	77 803	74 679
Överlåtelsekostnad	14 041	9 190
Pantsättningskostnad	11 181	14 184
Korttidsinventarier	0	2 228
Administration	5 190	2 701
Konsultkostnader	37 429	38 719
Bostadsrätterna Sverige	0	6 420
Summa	229 141	191 928

Revisionsarvodet avser två räkenskapsår på grund av redovisningsförändringar, se mer i not 1.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	63 740	59 307
Förlorad arbetsförtjänst	4 000	0
Arbetsgivaravgifter	15 159	12 253
Summa	82 899	71 560

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 829 409	1 304 151
Kostnadsränta skatter och avgifter	47	0
Summa	1 829 456	1 304 151

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	212 993 715	212 993 715
Årets inköp	85 906	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 079 621	212 993 715
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 402 175	-10 725 571
Årets avskrivning	-1 680 900	-1 676 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 083 075	-12 402 175
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	198 996 546	200 591 540
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 055 000</i>	<i>49 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 846 000	109 846 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	144 846 000	144 846 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 999	53 642
Transaktionskonto	644 420	647 568
Borgo räntekonto	522 521	1 226 734
Summa	1 220 939	1 927 944

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 957	0
Förutbet försäkr premier	21 484	0
Förutbet kabel-TV	4 233	0
Förutbet bredband	11 045	0
Upplupna intäkter	3 960	0
Upplupna ränteintäkter	171 793	82 733
Summa	235 472	82 733

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Fond Multi Asset 25 A	298 990	270 000	210 000
Summa	298 990	270 000	210 000

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 1	1 000 000	1 000 000
Kortfristig placering 2	2 000 000	2 000 000
Vid årets slut	3 000 000	3 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	2,52 %	15 391 892	15 391 892
Stadshypotek	2028-09-30	2,55 %	19 970 308	20 226 252
Stadshypotek	2027-09-30	2,52 %	15 713 570	15 769 514
Summa			51 075 770	51 387 658
Varav kortfristig del			311 888	51 387 658

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 516 330 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	26 313	11 738
Uppl kostn el	19 229	0
Uppl kostnad Värme	43 843	0
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	0
Uppl kostn räntor	98 995	185 029
Förutbet hyror/avgifter	431 521	350 042
Summa	645 901	546 809

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

55 945 000

2023-12-31

55 945 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Möndal

Lennart Hammarstrand
Ordförande

Magnus Liljhagen
Styrelseledamot

Stefan Bonander
Styrelseledamot

Thomas Johansson
Styrelseledamot

Ulla Gillgard
Styrelseledamot

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

Per Gillmert
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 12:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 11:46

DOCUMENT ID:

rk7J0SAA1e

ENVELOPE ID:

S1MK0BCA1l-rk7J0SAA1e

DOCUMENT NAME:

Brf Kallblodet, 769627-2686 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Thomas Carl Bertil Johansson thomasjohansson1977@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 12:05 17.04.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.93.122
2. ULLA GILLGARD gillulla23@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 15:12 17.04.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.77.33
3. Ulf Stefan Bonander estbo11@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 21:15 17.04.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.216.155
4. Bengt Lennart Hammarstrand lennartham@yahoo.se	 Signed Authenticated	17.04.2025 22:36 17.04.2025 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 134.65.164.244
5. Thor Gustav Magnus Liljhagen magnus.liljhagen@inplenion.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 12:20 17.04.2025 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.162.137
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 12:33 22.04.2025 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.197.6

* 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 2024.

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 2024 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. 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 uppger, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 12:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 11:46

DOCUMENT ID:

S1-G1RrA0ke

ENVELOPE ID:

HJgG10rCRJl-S1-G1RrA0ke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	 Signed	22.04.2025 12:42	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	22.04.2025 12:41	Low	IP: 62.63.197.6

* 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