

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kolla Äng



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

*I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.*

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kolla Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

#### Styrelsen

Lars Göran Leonardsson	Ordförande
Nils Ronny Corneliusson	Ledamot
Katarina Ingrid Dahlgren	Ledamot
Lill-Marie Engborg	Ledamot
Boel Elisabeth Forsberg	Ledamot
Sven Håkan Gilbert Karlsson	Ledamot
Nils Peter Troed Troedson	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Boel Elisabeth Forsberg, Sven Håkan Gilbert Karlsson och Lars Göran Leonardsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Tina Lindholm	Ordinarie Intern	
Gert Svensson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Börje Holmgren	Samman kallande
Anne Selldén	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 1:28	1992	Kungsbacka
Kolla 1:29	1992	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1992 - 1993 och består av 43 småhus och 50 lägenheter.

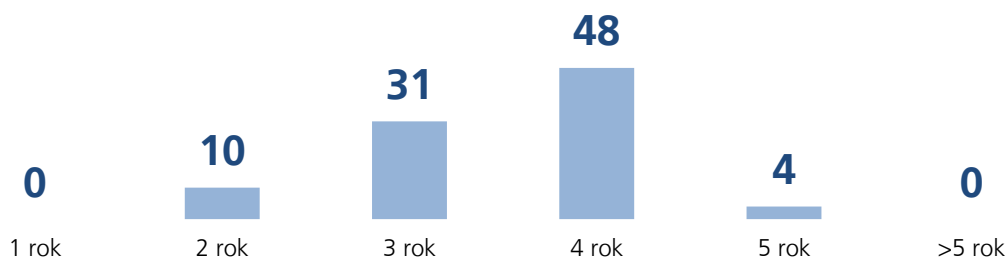
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 253 m<sup>2</sup>, varav 8 941 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 312 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Möteslokal, tvättstuga, bastu

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av yttertak	2020	Borttagning av mossa och algbehandling
Renovering av lekplats, etapp 1	2020	Byte av gungor och lekturströmning på stora lekplatsen, Lokes väg
Energideklaration	2020	Uppdaterad energideklaration av lägenheter
Förbättring av planteringar	2019	Lagt ut täckbark i föreningens gemensamma häckar och rabatter
Justering av beslag till dörrar och fönster	2019	Översyn och justering i alla lägenheter samt portar i gemensamma garage
Laddplatser för elbilar	2019	Etapp 1 (4 st laddplatser)
Översyn av ventilationsanläggning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	Service och optimering
Förbättrad områdesskytning	2018	Skytning parkeringar
Översyn och utbyte av delar i värmesystemet	2017	Byte av termostater och injustering av värmesystem
Målning parkeringsrutor	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte soprumsdörrar	2021	Byte av dörrar till alla soprum
Uppdatering Underhållsplan	2021	Uppdatering av hela underhållsplanen (30 år)
Renovering av sitt/lekplats, etapp 2	2021	Plattläggning och nya sittplatser, lilla lekplatsen Lokes väg (norra)
Fasadrenovering	2021	Avgränsad omfogning av ett mindre antal (ca 5 st) fasader
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021	Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem i alla lägenheter
Översyn av utomhusarmaturer	2021	Byte/komplettering av tak-/väggarmaturer på gårdshus och vid entreer efter behov
Renovering av föreningslokal och tvättstuga	2022	Invändig målning/byte av ytskikt. Renovering av tvättstuga, pentry och wc. Eventuellt iordningställande av besökslägenhet.
Renovering av sitt/lekplatser, etapp 3	2022-2023	Kompletterande plattläggning, lekredskap och sittplatser, övriga gårdar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2024	Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem i alla lägenheter
Målning av gårdshus	2025	Utvändig målning av förråd och gemensamma garage

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
Fastighetsskötsel	Kungarikets fastighetservice
El	EON (nät) och Fortum (el)
Fjärrvärme	Statkraft
Renhållning	Ragn-Sells
Kabel-TV	Comhem
Snöröjning	Farmartjänst
Försäkring	Länsförsäkringar Halland

## Föreningens ekonomi

### Avgifter

- För 2021 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter
- Avgifter för garage, carportar och parkeringar lämnas också oförändrade

### Lån

- Låga räntor på föreningens lån ger fortsatt låga räntekostnader och god likviditet för löpande verksamhet och planerat underhåll samtidigt som det ger goda möjligheter att amortera
- Under 2020 har föreningen amorterat totalt 2,5 miljoner kr, vilket motsvarade 3,5 % av det totala lånebeloppet.
- Vid årets slut (2020-12-31) uppgick det totala lånebeloppet till 68,625 miljoner kr
- I mars 2021 förfaller lån på totalt 25,5 miljoner kr. I samband med det planeras en extraamortering på 2 miljoner kr och beloppet som sätts om uppgår därmed till 23,5 miljoner kr. Fortsatt låg räntenivå förutses och bedöms inte i någon större grad påverka den totala räntekostnaden för innevarande år (2021).

### Underhållsfond

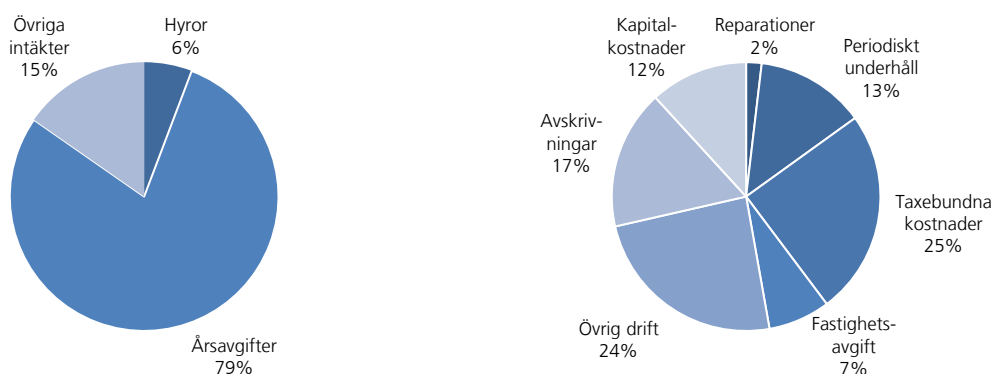
- Föreningens underhållsfond är fortsatt stabil och under uppbyggnad för att möta det långsiktiga underhållsbehovet

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 472 032</b>	<b>6 654 606</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 012 548	7 073 638
Finansiella intäkter	10 049	11 451
Minskning kortfristiga fordringar	59 184	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	190 958
	<b>7 081 781</b>	<b>7 276 046</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 243 481	3 546 851
Finansiella kostnader	705 669	739 310
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	116 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	56 459
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	201 807	0
	<b>7 650 957</b>	<b>7 458 620</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 902 856</b>	<b>6 472 032</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-569 176</b>	<b>-182 574</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Tankrengöring

- Taken på alla våra byggnader har rengjorts och behandlats för att motverka mossa och algpåväxt

#### Renovering av lekplats

- Den stora lekplatsen på Lokes väg har renoverats och uppgraderats med nya gungor och lekutrustning
- Renovering av lek/sittplatser på övriga gårdar kommer att genomföras successivt under de kommande åren

#### Energideklaration

- Energideklaration av alla våra bostadsbyggnader har genomförts och rapporterats till Boverket

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	619	619	619	619
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 675	7 955	8 290	8 444
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	26	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	69	71	74	77
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	38	37	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	80	83	86
Soliditet (%)	25	23	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 071	1 805	1 795	1 281
Nettoomsättning (tkr)	7 009	6 998	6 979	6 974

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 941 m<sup>2</sup> bostäder och 312 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 776 846	0	0	7 776 846
Fond för yttre underhåll	7 872 676	1 420 000	-125 026	6 577 702
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>15 649 522</b>	<b>1 420 000</b>	<b>-125 026</b>	<b>14 354 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	6 049 672	-1 420 000	1 929 717	5 539 955
Årets resultat	1 071 478	1 071 478	-1 804 691	1 804 691
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>7 121 150</b>	<b>-348 522</b>	<b>125 026</b>	<b>7 344 646</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 770 673</b>	<b>1 071 478</b>	<b>0</b>	<b>21 699 194</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 071 478
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 469 672
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 420 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>7 121 150</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

781 924
<b>7 903 074</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 009 134	6 997 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 414	76 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 012 548</b>	<b>7 073 638</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 891 379	-3 203 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 998	-191 988
Personalkostnader	Not 6	-157 104	-150 960
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 001 969	-994 236
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 245 450</b>	<b>-4 541 087</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 767 097</b>	<b>2 532 551</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		10 049	11 451
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 669	-739 310
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-695 619</b>	<b>-727 859</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 071 478</b>	<b>1 804 691</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 071 478</b>	<b>1 804 691</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	86 516 004	87 517 973
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 516 004</b>	<b>87 517 973</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>86 516 004</b>	<b>87 517 973</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 628 234	3 206 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	58 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 628 234</b>	<b>3 264 211</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 346 372	3 338 755
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 346 372</b>	<b>3 338 755</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 974 606</b>	<b>6 602 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 490 610</b>	<b>94 120 939</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 776 846	7 776 846
Fond för yttre underhåll	Not 12	7 872 676	6 577 702
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 649 522</b>	<b>14 354 548</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 049 672	5 539 955
Årets resultat		1 071 478	1 804 691
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 121 151</b>	<b>7 344 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 770 673</b>	<b>21 699 194</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	43 000 000	35 973 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 000 000</b>	<b>35 973 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 625 000	35 152 000
Leverantörsskulder		359 592	635 585
Skatteskulder		25 766	17 864
Övriga skulder		62 445	56 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	647 134	587 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 719 937</b>	<b>36 448 745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 490 610</b>	<b>94 120 939</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Ventilation	10-20 år	10-20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 534 191	5 534 191
Hyror parkering	100 600	87 800
Hyror garage	303 500	305 810
Värmeintäkter	1 060 242	1 060 242
Tvättstuga	6 030	5 660
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	3 875
Öresutjämning	-159	-33
	<b>7 009 134</b>	<b>6 997 545</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	0	58 000
Återbäring försäkringsbolag	0	16 433
Övriga intäkter	3 414	1 660
	<b>3 414</b>	<b>76 093</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	290 537	284 838
	Fastighetsskötsel beställning	59 914	204 889
	Fastighetsskötsel gård beställning	232 479	258 005
	Snöröjning/sandning	19 017	47 024
	Städning enligt beställning	0	2 170
	Myndighetstillsyn	89 132	36 957
	Sophantering	11 926	11 681
	Förbrukningsmateriel	55 126	2 884
		<b>758 131</b>	<b>848 448</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 665	5 298
	VVS	66 312	0
	Värmeanläggning/undercentral	5 719	0
	Ventilation	12 145	1 013
	Elinstallationer	6 896	0
	Fönster	2 075	0
	Mark/gård/utemiljö	5 574	0
	Vattenskada	0	28 745
		<b>109 386</b>	<b>35 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	505 500	0
	Mark/gård/utemiljö	276 424	122 715
	Garage/parkering	0	2 311
		<b>781 924</b>	<b>125 026</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	264 608	254 624
	Värme	638 224	653 562
	Vatten	373 995	349 627
	Sophämtning/renhållning	151 331	144 890
	Grovsopor	40 242	41 467
		<b>1 468 400</b>	<b>1 444 170</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	99 933	96 084
	Kabel-TV	225 202	220 397
	Bredband	6 826	8 645
		<b>331 961</b>	<b>325 126</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>441 577</b>	<b>426 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 891 379</b>	<b>3 203 903</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 531	2 450
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	27 500
	Föreningskostnader	2 756	9 973
	Styrelseomkostnader	266	725
	Fritids- och trivselkostnader	3 890	6 221
	Förvaltningsarvode	131 732	129 752
	Administration	4 126	7 611
	Konsultarvode	18 392	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 480	7 330
		<b>194 998</b>	<b>191 988</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	127 650	121 240
	Löner	0	4 400
	Sociala kostnader	29 454	25 320
		<b>157 104</b>	<b>150 960</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	929 059	929 059
	Förbättringar	72 910	65 177
		<b>1 001 969</b>	<b>994 236</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	125 114 836	124 998 836
	Nyanskaffningar	0	116 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 114 836</b>	<b>125 114 836</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 036 042	-7 041 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 001 969	-994 236
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 038 011</b>	<b>-8 036 042</b>
	<b>Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-29 560 821	-29 560 821
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-29 560 821</b>	<b>-29 560 821</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>86 516 004</b>	<b>87 517 973</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	700 000	700 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	87 703 000	87 703 000
	Taxeringsvärde mark	54 907 000	54 907 000
		<b>142 610 000</b>	<b>142 610 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	141 498 000	141 498 000
	Lokaler	1 112 000	1 112 000
		<b>142 610 000</b>	<b>142 610 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	91 352	91 352
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>91 352</b>	<b>91 352</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-91 352	-91 352
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-91 352</b>	<b>-91 352</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	71 750	72 814
	Klientmedel hos SBC	2 556 484	3 133 277
		<b>2 628 234</b>	<b>3 206 091</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Extra statligt stöd	0	58 000
		<b>0</b>	<b>58 000</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	6 577 702	5 311 058
	Reservering enligt stadgar	1 420 000	1 420 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 026	-153 356
	<b>Vid årets slut</b>	<b>7 872 676</b>	<b>6 577 702</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,870 %	5 000 000	5 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	0,940 %	18 000 000	18 000 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,140 %	25 000 000	25 000 000	2025-03-30
	Handelsbanken	0,950 %	18 000 000	18 000 000	2021-03-30
	Handelsbanken	0,870 %	2 625 000	5 125 000	2021-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>68 625 000</b>	<b>71 125 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 625 000	-35 152 000	
			<b>43 000 000</b>	<b>35 973 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	94 226 000	94 226 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	50 363	53 992
	Avgifter och hyror	586 106	533 114
	Tvättstuga	10 665	0
		<b>647 134</b>	<b>587 106</b>



## **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

### Uppdatering av underhållsplan

- Uppdaterad underhållsplan för dom kommande 30 åren tas fram tillsammans med SBC

### Renovering/ombyggnad föreningslokal

- I samband med uppdatering av underhållsplan görs en förstudie, avseende tekniska och ekonomiska förutsättningar, inför renovering/ombyggnad av föreningslokalen
- Förstudien planeras vara klar i början av 2021 och beroende på renoveringens omfattning planeras för beslut på ordinarie föreningsstämma våren 2021
- Renovering/ombyggnad planeras och genomförs därefter med planerad start i slutet av 2021 och beräknas vara klar 2022

### Fasadrenovering

- Utifrån fasadbesiktning som genomfördes hösten 2020 planeras för renovering av ca 5 st fasader under 2021 (utbyte av fog och sten efter behov)
- Renoveringen berör fasader på Lokes väg (norra delen, vid rondellen) och någon enstaka fasad på Frejas väg

### Soprum

- Byte av dörrar till samtliga soprum på området

### Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)

- Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem i alla lägenheter

### Utomhusmiljö

- Fortsatt upprustning av sitt- och lekplatser där marksten och sittplatser på Lokes väg (norra) byts ut under 2021
- För övriga sitt/lekplatser på området planeras för successiv renovering under kommande år

### Förstudie solceller/solpaneler

- Undersöka förutsättningar att montera solceller på några av våra tak
- I förstudien ingår att utreda såväl tekniska som ekonomiska förutsättningar

---

## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den 25/3 2021



Lars Göran Leonardsson  
*Ordförande*



Nils Ronny Corneliusson  
*Ledamot*



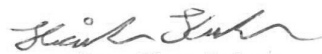
Katarina Ingrid Dahlgren  
*Ledamot*



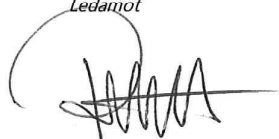
Lill-Marie Engborg  
*Ledamot*



Boel Elisabeth Forsberg  
*Ledamot*



Sven Håkan Gilbert Karlsson  
*Ledamot*



Nils Peter Troed Troedson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021



Viktor Bengtsson  
*Auktoriserad revisor*



Gert Svensson  
*Påskrivande suppleant*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolla Äng, org.nr 716408-3813

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolla Äng för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolla Äng för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

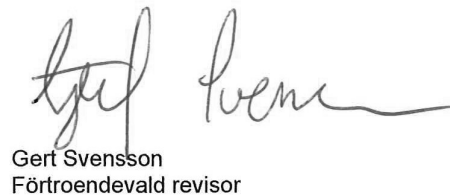
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg 2021-05-18



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor



Gert Svensson  
Förtroendevald revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

