

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader 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 boendenytta.

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 Kölhalningen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

Mats Kusoffsky	Ordförande
Mikael Berglund	Sekreterare
Sara Luttröpp	Kassör
Patrik Lundberg	Ledamot
Emelina Persson	Ledamot

Matilda Klar	Suppleant
Jimmie Söndergaard	Suppleant

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

Mikael Berglund, Matilda Klar, Mats Kusoffsky, Patrik Lundberg, Sara Luttröpp, Emelina Persson och Jimmie Söndergaard.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-----------	------------------	-------------------------

### Valberedning

Erik Greayer  
Sofia Hedman  
Patrik Åhlin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-19. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kölhalningen 2	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m<sup>2</sup>, varav 1 708 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 247 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Film and Tell AB	88 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Moment 22 Film AB	66 m <sup>2</sup>	2020-02-29
Ninna Berger, Arbetslokal för konstnärlig verksamhet	56 m <sup>2</sup>	2021-09-30

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandvarnare installerad i entrén	2019	
Lås har monterats på återvinningskärnen utomhus	2019	
Bytt ut ett trasigt ställdon i värmesystemet	2019	
Elbesiktning	2017	
Renovering lokal	2017	Fd bageri/pizzeria
Byte frånluftsfläkt	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2021	
Avfallshanterings utrustning	2021	Byte eller renovering
Undercentral Fjärrvärme	2022	Byte
Spolning av stammar	2023	
Renovering tvättstuga/ byte av maskiner	2023	Byte eller renovering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

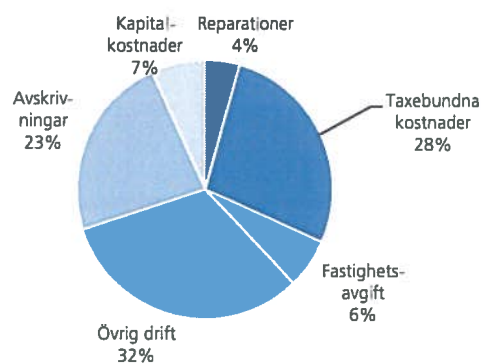
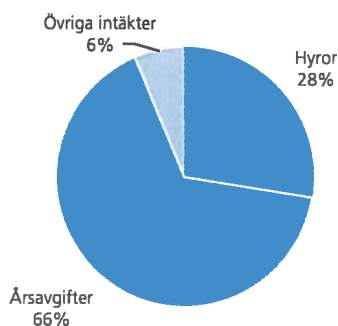
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri AB
Bredband	Banhof AB
Hiss felservice	S:t Eriks hiss
Kabel-TV	ComHem AB/Banhof AB
El	Göteborg Energi DinEl AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Suez Recycling AB
Hiss besiktning	Kiwa Inspecta AB
Elnät	Ellevio AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 013 217</b>	<b>819 204</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 905 826	1 907 644
Finansiella intäkter	399	62
Minskning kortfristiga fordringar	0	70 866
Ökning av kortfristiga skulder	30 192	28 721
	<b>1 936 416</b>	<b>2 007 293</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 256 912	1 328 247
Finansiella kostnader	123 105	120 965
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	350 814
Ökning av kortfristiga fordringar	14 952	0
Minskning av långfristiga skulder	78 016	13 254
	<b>1 472 985</b>	<b>1 813 280</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 476 649</b>	<b>1 013 217</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>463 432</b>	<b>194 013</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Vid föreningsstämman beslutade föreningen att ändra tre paragrafer i föreningens stadgar. Vid ändring av stadgar måste samma beslut tas vid två stämmor, om inte samtliga medlemmar är närvarande vid den första. Därför hölls en extra stämma 2019-09-19 där ändringen återigen godkändes. Ändringen gällde ett korrfel samt två nya lagkrav. Ena lagkravet gällde tiden för när kallelser skall skickas ut till medlemmar. Den andra att revisorerna måste avge revisionsberättelsen senast tre veckor före stämman, tidigare uppgavs tiden vara två veckor.

Föreningens sista kvarvarande hyresrätt, lgh 0011, har sagts upp från 2019-12-01 efter att hyresgästen dessvärre har avlidit tidigare under hösten. Styrelsen har beslutat att lägenheten ska upplåtas som bostadsrätt och påbörjat förberedelser för försäljning.

Amorteringar på föreningens lån har återupptagits efter att tillfälligt ha stoppas på grund av omfattande renoveringar av en lokal.

Lås har monterats på återvinningskärlen utomhus för att minska risken för att utomstående nyttjar dem olovligen. Styrelsen har även påbörjat ett arbete med att se över frekvensen av avfallsupphämtningen.

Stockholm stads miljöförvaltning har under året genomfört en planerad fastighetsägartillsyn.

Under både vår och höst anordnades en städdag.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	755	770	770	770
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 810	1 606	910	934
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 617	4 752	4 760	5 699
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	34	25	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	183	172	155	126
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	30	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	62	65	74
Soliditet (%)	74	74	74	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	46	-75	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 879	1 876	1 566	1 573

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 m<sup>2</sup> bostäder och 247 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	18 190 845	0	0	18 190 845
Upplåtelseavgifter	6 247 817	0	0	6 247 817
Fond för yttre underhåll	558 288	193 188	13 200	351 900
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>24 996 950</b>	<b>193 188</b>	<b>13 200</b>	<b>24 790 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 263 202	-193 188	32 447	-2 102 461
Årets resultat	107 611	107 611	-45 648	45 648
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 155 591</b>	<b>-85 577</b>	<b>-13 201</b>	<b>-2 056 814</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>22 841 359</b>	<b>107 611</b>	<b>-1</b>	<b>22 733 748</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	107 611
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 070 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 188
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 155 590</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
att i ny räkning överförs

**-2 155 590**

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 878 605	1 875 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 221	32 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 905 826</b>	<b>1 907 644</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-991 030	-1 069 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 647	-155 110
Personalkostnader	Not 6	-107 235	-103 416
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 597	-412 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 675 509</b>	<b>-1 741 094</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>230 317</b>	<b>166 550</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		399	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 105	-120 965
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 706</b>	<b>-120 903</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>107 611</b>	<b>45 648</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>107 611</b>	<b>45 648</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 29 465 239	29 883 836
Maskiner	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>29 465 239</b>	<b>29 883 836</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>29 465 239</b>	<b>29 883 836</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	24 730	9 614
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 475 532	1 012 274
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 500 262</b>	<b>1 021 888</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 801	2 791
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 801</b>	<b>2 791</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 503 063</b>	<b>1 024 679</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 968 302</b>	<b>30 908 515</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		24 438 662	24 438 662
Fond för yttre underhåll	Not 11	558 288	351 900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 996 950</b>	<b>24 790 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 263 202	-2 102 461
Årets resultat		107 611	45 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 155 591</b>	<b>-2 056 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 841 359</b>	<b>22 733 748</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 235 301
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 235 301</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 710 301	2 553 016
Leverantörsskulder		115 862	134 775
Skatteskulder		20 785	7 831
Övriga skulder		25 919	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	254 076	243 844
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 126 943</b>	<b>2 939 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 968 302</b>	<b>30 908 515</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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år	5-50 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 261 296	1 261 296
Hyror bostäder	50 089	54 642
Hyror lokaler	465 677	452 720
Hyror förråd	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	85 758	94 074
Hyesrabatt	-2 533	-17 417
Överlåtelse/pantsättning	0	4 525
Avgift andrahandsuthyrning	9 300	16 730
Öresutjämning	19	18
	<b>1 878 605</b>	<b>1 875 589</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	1 307	0
Försäkringsersättning	0	81 515
Övriga intäkter	25 914	-49 460
	<b>27 221</b>	<b>32 055</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	13 701	1 518
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 035
	Snöröjning/sandning	14 140	7 450
	Städning entreprenad	34 515	33 851
	Städning enligt beställning	0	737
	Mattvätt/Hyrmattor	3 480	3 481
	Hissbesiktning	1 843	1 721
	Myndighetstillsyn	9 440	8 625
	Sophantering	0	7 263
	Gård	0	240
	Serviceavtal	3 750	3 750
	Förbrukningsmateriel	1 727	710
	Brandskydd	17 460	40 482
		<b>100 056</b>	<b>110 863</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	15 000
	Tvättstuga	14 802	10 089
	Sophantering/återvinning	0	2 437
	Entré/trapphus	0	4 580
	Lås	10 499	2 898
	VVS	26 897	33 247
	Värmeanläggning/undercentral	14 361	0
	Ventilation	0	7 213
	Elinstallationer	0	24 266
	Hiss	7 547	26 723
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	2 938
		<b>76 169</b>	<b>129 391</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 791	65 698
	Värme	350 871	335 803
	Vatten	28 309	57 901
	Sophämtning/renhållning	55 607	67 483
		<b>492 578</b>	<b>526 885</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 303	48 128
	Självrisk	23 250	0
	Kabel-TV	11 730	11 524
	Bredband	121 904	152 540
		<b>211 187</b>	<b>212 192</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>111 040</b>	<b>90 390</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>991 030</b>	<b>1 069 721</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 200	306
	Medlemsinformation	0	675
	Tele- och datakommunikation	501	0
	Juridiska åtgärder	0	5 899
	Revisionsarvode extern revisor	17 063	17 125
	Föreningskostnader	6 106	6 564
	Fritids- och trivselkostnader	185	406
	Förvaltningsarvode	101 312	100 309
	Förvaltningsarvodena övriga	13 921	11 174
	Administration	9 365	6 852
	Konsultarvode	3 093	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 450	5 350
		<b>158 647</b>	<b>155 110</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	81 600	79 999
	Sociala kostnader	25 635	23 417
		<b>107 235</b>	<b>103 416</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	247 140	247 140
	Förbättringar	171 457	165 706
		<b>418 597</b>	<b>412 846</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 244 677	32 864 496
	Nyanskaffningar	0	1 380 181
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 244 677</b>	<b>34 244 677</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 360 841	-3 947 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 597	-412 846
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 779 438</b>	<b>-4 360 841</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 465 239</b>	<b>29 883 836</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 953 212	3 953 212
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 056 000	20 560 000
	Taxeringsvärde mark	40 340 000	28 131 000
		<b>64 396 000</b>	<b>48 691 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	58 800 000	45 000 000
	Lokaler	5 596 000	3 691 000
		<b>64 396 000</b>	<b>48 691 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 561	95 561
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 561</b>	<b>95 561</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-95 561	-95 561
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 561</b>	<b>-95 561</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 684	1 848
	Klientmedel hos SBC	1 473 848	1 010 426
		<b>1 475 532</b>	<b>1 012 274</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	351 900	265 950
	Reservering enligt stadgar	193 188	135 000
	Reservering enligt stämmobeslut	13 200	13 200
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-62 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>558 288</b>	<b>351 900</b>

**Not 12**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
Handelsbanken	1,740 %	5 235 301	5 288 317	2020-06-30
Handelsbanken	1,330 %	2 475 000	2 500 000	2020-01-03
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 710 301</b>	<b>7 788 317</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 710 301	-2 553 016	
		<b>0</b>	<b>5 235 301</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 320 221 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 081 270	14 081 270

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	81 600	80 000
	Sociala avgifter	25 639	25 136
	Ränta	7 955	6 525
	Avgifter och hyror	138 882	132 183
		<b>254 076</b>	<b>243 844</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förberedelser för försäljning av lgh 0011 (fd hyresrätt) fortgår.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Mats Kusoffsky  
Ordförande



Mikael Berglund  
Sekreterare



Sara Luttröpp  
Kassör



Patrik Lundberg  
Ledamot



Emelina Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2020



Ola Trané  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2, org.nr. 716460-2414

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 de 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. De 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.

### 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kölhalningen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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:

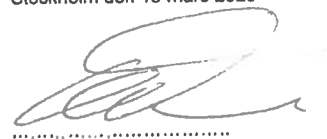
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 18 mars 2020



Ola Trané

BoRevision AB

# 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 fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.  
**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE