



HSB BRF KÖLHALNINGEN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Kallelse ordinarie föreningsstämma

Medlemmarna i HSB:s Bostadsrättsförening Kølhalningen kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid: 18 maj 2020, kl. 19:00

Plats: Parkteatern/amfiteatern, Långholmen

Förslag till dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Godkänna förslag till dagordning
5. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
6. Val av minst två rösträknare
7. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
8. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse
9. Beslut angående
 - a) Fastställelse av resultaträkning och balansräkning
 - b) Dispositioner beträffande föreningens resultat enligt fastställd balansräkning
10. Ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
11. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisor
12. Val av styrelse och eventuella styrelsesuppleanter
13. Presentation av HSB-ledamot
14. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av representation i HSB
17. Övriga ärenden och motioner
18. Stämmans avslutande

Röstning

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har det tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Ombud och biträden - se separat anslag för tillfälliga regler

En medlems rätt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud ska förete skriftlig dagtecknad fullmakt, och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.



Brf **Kølhalningen**

Information kring föreningsstämma med anledning av covid-19.

Riksdagen beslutade den 3 april 2020 om en ny tillfällig lag för att underlätta att hålla bolags- och föreningsstämmor i tider av hög smittspridning av covid-19. Den nya lagen träder i kraft den 15 april 2020 och upphör den 31 december 2020. Lagen ger styrelsen möjlighet att besluta huruvida medlemmar har rätt att anlita externa ombud att föra deras talan samt att ombud kan företräda fler medlemmar, oberoende av vad som står i stadgarna. Styrelsen får inför en föreningsstämma besluta att medlemmarna före stämman ska kunna utöva sin rösträtt per post eller e-post, även om det strider mot stadgarna och utan att det står i kallelsen till stämman.

Styrelsen har med stöd i den tillfälliga lagen beslutat att medlem kan anlita externt ombud samt att ombud kan företräda mer än en medlem. Ombud måste dock alltid medföra underskriven fullmakt. Mall för fullmakt finns att skriva ut på HSB-portalens.

Styrelsen har beslutat att inte tillåta poströstning.

Styrelsen har beslutat att hålla årsstämman utomhus på Långholmens parkteater/amfiteater. Ta med paraply vid regn!



Org Nr: 769606-4950

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen

Org.nr: 769606-4950

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE HSB BRF KÖLHALNINGEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kølhalningen Org. Nr.769606-4950 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

HSBs Bostadsrättsförening Kølhalningen äger fastigheten kvarteret Kølhalningen 11 i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	47	2618
Hysesrätter	3	132
Lokaler	2	230
Parkering och garage	0	

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på Bergsundsgatan 2 och 4, med totalt 50 lägenheter samt 2 hyreslokaler. Den totala lägenhets- och lokalytan är 2980 m². Tomtarealen är 1279 m².

Lokalerna har följande storlek och är uthyrda enligt följande:

Lokal	Storlek	Kontrakt till och med
1	53 kvm	2022-03-31
2	177 kvm	2021-07-01

Byggnaderna uppfördes 1943 och byggdes om samt totalrenoverades 1993. Bostadsrättsföreningen Kølhalningen registrerades 2000-12-14 och ombildades från hyresrätter genom köp av HSB 2002-05-27. Den totala anskaffningskostnaden var 61,2 miljoner kronor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

02

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

I slutet av 2019 beslutade styrelsen att sänka årsavgifterna för 2020 med 10%. Ändringen träder i kraft från och med april månads avi.

Underhåll och förvaltning

Fastigheten är i gott skick och inga större renoveringar planeras i nuläget.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Målning insida hisskorg	2019	
Målning entréer i trapphus	2019	
Målning soprum	2019	
Installation avluftare för radiatorsystem	2019	
Rensning av golvbrunn källare	2019	

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Målning och reparation källargång	2020
Förbättring av belysningen på innergården	2020
Byte av armatur i trapphus till energisnålare variant	2020

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
OVK-uppföljning	2018	
Renovering av hissmekanism	2017	
Stamspolning i samtliga lägenheter	2017	
Tilläggs- och bullerisolering av fönster i lägenheterna	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Bredband + tv	Telenor
Ekonomisk förvaltning	HSB Ekonomi
Lägenhetsförteckning	HSB Ekonomi
Trädgårdsskötsel	HSB Mark och trädgård
Städning	HSB Städ

Övrigt

Andreas Schneider ansvarade för ronderingen.

Under året hade vi två gemensamma städdagar med efterföljande korvgrillning på gården, båda med god uppslutning och snabbt genomfört arbete. Vårens städdag höll vi en lördag eftermiddag och hade förutom korvgrillning lite öl och vin och ett trevligt mingel. Till höstens städdag beställdes en container för rensning av förråd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019 i Heleneborgs Båtklubb på Långholmen. På stämman deltog 11 medlemmar + 2 genom fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 67 medlemmar.

Styrelse

Sittande styrelse efter föreningsstämman den 13 maj 2019 består av:

Andreas Schneider, ordförande

Roger Jern, vice ordförande, fastighetsansvarig

Rikard Ahl, ekonomiansvarig

Robert Persson, sekreterare

Kathy Santos, ledamot

Marcus Forsvik, suppleant

Jonna Kindgren, suppleant

Lena Lindborg, ledamot, representant från HSB

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma var Andreas Schneider, Rikard Ahl, Kathy Santos. Samtliga omvaldes på två år. I tur att avgå som suppleanter var Hanna Laurentz och Jonna Kindgren. Suppleanter väljs alltid på ett år.

Kathy Santos avgick i december 2019 då hon flyttade från föreningen. Styrelsen valde att inte kalla till extrastämma för ny ledamot.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller två av Andreas Schneider, Roger Jern, Rikard Ahl och Robert Persson tillsammans. Dessa fyra hade även attesträtt.

Revisorer

Mattias Bergström Föreningsvald ordinarie revisor

BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSBs distriktsstämma

Andreas Schneider och Robert Persson valdes till representant i HSBs distriktsstämma.

Valberedning

Till valberedning valdes Anna Österberg och Angelica Lundqvist.

02

Underhållsplan

Underhållsplanen reviderades hösten 2019 med en rekommenderad avsättning om 239 000 kr/år. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade åtgärder ska finansieras med fonderade medel.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Styrelsearvoden

Styrelsen har 2019 tagit ut ett prisbasbelopp av det av stämman godkända styrelsearvodet på två prisbasbelopp.


Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts sedan 2011-07-01 av HSB Stockholm.

Teknisk förvaltning

Allmän tillsyn av fastigheten sker av fastighetsansvarig och styrelsen. För fel som inte kan åtgärdas på detta sätt anlitas Securitas Jourtjänst med flera externa firmor. 

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 67 (70) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 020	2 017	2 317	2 089	2 171
Resultat efter finansiella poster	-127	-85	-1 173	179	229
Årsavgift*, kr/kvm	479	518	525	545	590
Drift**, kr/kvm	403	432	385	382	389
Belåning, kr/kvm	2119	2 364	2 370	2 377	2 877
Soliditet, %	89%	88%	88%	88%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Föreningens ekonomi

Medlemsavgiften är satt på en nivå för att täcka avsättning till underhållsplanen samt ge ett årligt kassatillskott. Underhållsplanen uppdateras årligen och senaste uppdateringen visade att budgeten för framtida underhåll är oförändrat. Medlemsavgiften sänktes med 10% från och med april månad. Amortering av lån gjordes med 800 000 kr under året eftersom kassan är stark och framtida underhåll är under kontroll.

02

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Vttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 624 225	9 407 645	164 199	-1 119 808	-84 940
Reservering till fond 2019			247 000	-247 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-190 701	190 701	
Balanserad i ny räkning				-84 940	84 940
Årets resultat					-126 640
Belopp vid årets slut	45 624 225	9 407 645	220 498	-1 261 047	-126 640

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-1 204 748
Årets resultat	-126 640
Reservering till underhållsfond	-247 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>190 701</u>
Summa till stämmans förfogande	-1 387 687

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 387 687
-------------------------	------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 020 191	2 016 969
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 391 069	-1 299 483
Övriga externa kostnader	Not 3	-57 030	-45 619
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-65 360	-89 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-529 296	-529 296
Summa rörelsekostnader		-2 042 755	-1 963 838
Rörelseresultat		-22 564	53 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	6 282	3 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-110 358	-141 813
Summa finansiella poster		-104 076	-138 071
Årets resultat		-126 640	-84 940



**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen****Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>59 295 478</u>	<u>59 824 775</u>
	59 295 478	59 824 775

Summa anläggningstillgångar

<u>59 295 478</u>	<u>59 824 775</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

22 060 32

Övriga fordringar

Not 8 687 891 521 689

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 78 786 78 184

<u>788 738</u>	<u>599 904</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Not 10 600 000 1 200 000

Summa omsättningstillgångar

<u>1 388 738</u>	<u>1 799 904</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>60 684 216</u>	<u>61 624 679</u>
--------------------------	--------------------------

**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 031 870	55 031 870
Yttre underhållsfond	220 498	164 199
	<u>55 252 368</u>	<u>55 196 069</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 261 047	-1 119 808
Årets resultat	-126 640	-84 940
	<u>-1 387 687</u>	<u>-1 204 748</u>
Summa eget kapital	<u>53 864 681</u>	<u>53 991 321</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 313 848	7 113 848
	<u>6 313 848</u>	<u>7 113 848</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	134 519	151 037
Skatteskulder	15 973	8 462
Övriga skulder	Not 12 28 666	36 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>326 529</u>	<u>323 089</u>
	<u>505 687</u>	<u>519 510</u>
Summa skulder	<u>6 819 535</u>	<u>7 633 358</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>60 684 216</u>	<u>61 624 679</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen**

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-126 640	-84 940
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	529 296	529 296
Kassaflöde från löpande verksamhet	402 657	444 356
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 702	10 208
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 823	-54 650
Kassaflöde från löpande verksamhet	371 132	399 914
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-800 000	-16 182
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-16 182
Årets kassaflöde	-428 868	383 732
Likvida medel vid årets början	1 715 789	1 332 057
Likvida medel vid årets slut	1 286 920	1 715 789

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02



HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,95% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02



HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 253 811	1 355 484
Hyror	731 928	642 353
Övriga intäkter	34 452	26 420
Bruttoomsättning	<u>2 020 191</u>	<u>2 024 257</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-7 288
	2 020 191	2 016 969
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 597	314 891
Reparationer	157 313	48 229
El	48 089	51 523
Uppvärmning	396 938	389 177
Vatten	67 556	66 581
Sophämtning	70 000	63 549
Fastighetsförsäkring	36 990	36 290
Kabel-TV och bredband	128 252	128 252
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	127 480	111 690
Förvaltningsarvoden	74 682	81 338
Övriga driftkostnader	12 470	7 964
Planerat underhåll	190 701	0
	<u>1 391 069</u>	<u>1 299 483</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 395	6 180
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 163	1 814
Administrationskostnader	16 412	15 894
Extern revision	10 000	8 670
Medlemsavgifter	13 060	13 060
	<u>57 030</u>	<u>45 619</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	64 758
Revisionsarvode	4 250	3 000
Sociala avgifter	14 610	21 682
	<u>65 360</u>	<u>89 440</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	298	267
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1	1
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 723	3 443
Övriga ränteintäkter	1 260	31
	<u>6 282</u>	<u>3 742</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 343	141 813
Övriga räntekostnader	15	0
	<u>110 358</u>	<u>141 813</u>

**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 113 002	47 113 002
Ingående anskaffningsvärde mark	17 864 000	17 864 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 977 002	64 977 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 152 227	-4 622 931
Årets avskrivningar	-529 296	-529 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 681 524	-5 152 227
Utgående redovisat värde	59 295 478	59 824 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 453 000	2 309 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 410 000	2 175 000
Summa taxeringsvärde	102 863 000	85 484 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	971	5 900
Avräkningskonto HSB Stockholm	686 233	515 102
Placeringskonto HSB Stockholm	687	686
	687 891	521 689
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	78 495	77 321
Upplupna intäkter	291	863
	78 786	78 184
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	1 200 000
	600 000	1 200 000

02

**HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen**Noter 2019-12-31 2018-12-31**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	122109	1,08%	2021-09-30	2 113 848	0
Stadshypotek	202518	1,07%	2023-09-30	1 200 000	0
Stadshypotek	202519	1,10%	2024-09-01	2 000 000	0
Stadshypotek	965201	1,17%	2020-09-01	1 000 000	0
				6 313 848	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 6 313 848Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 313 848**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 29 896 000 29 896 000**Not 12 Övriga skulder**Momsskuld 28 666 36 922
28 666 36 922**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	5 527	10 399
Förutbetalda hyror och avgifter	112 531	154 077
Övriga upplupna kostnader	208 471	158 613
	326 529	323 089

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



HSB Bostadsrättsföreningen Kölhalningen

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 27/4 - 20

Andreas Schneider Wirén

Lena Lindborg

Rikard Ahl

Robert Persson

Roger Jern

Vår revisionsberättelse har 2020-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

Mattias Bergström

Av föreningen vald revisor

Lena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kölhalningen, org.nr. 769606-4950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kölhalningen för räkenskapsåret 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Köhalningen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Stockholm den 28 / 4 2020

.....
Lena Zdzulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Mattias Bergström
Av föreningen vald revisor



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor