

Årsredovisning för

HSB Brf Kolarängen

716416-4951

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kolarängen, 716416-4951, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Kallhäll 9:9 och 9:10 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1980-81. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 63 311m². Taxeringsvärdet är 395 161 tkr, varav byggnadsvärdet är 282 400 tkr och markvärdet 112 761 tkr.

Fastigheterna har under året varit fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även ett gemensamt bostadsrättstillägg har tecknats för samtliga lägenheter. Även en olycksfallsförsäkring ingår.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	319	31774
Lokaler (ink förråd)	136	833
Garage	236	6598
Bilplatser	101	
		39 205

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun har åtta bostadsrätter.

Fastighetsadresser

Teknikvägen 1 - 121 (udda nummer).

Turbingränd 1, 3, 5, 9, 11, 13 och 15, 6, 12, 14, 16, 18, 20, 22 och 24 samt lokaler 2 och 4.

Sopsugssamfällighet

Föreningen är delägare och medlem i Samfällighetsföreningen för Sopsugen i Norra Kallhäll (org.nr. 716418-4140). Föreningen har ett andelstal på 40,22 % i samfälligheten, vars ändamål är att driva en sopsugsanläggning för medlemmarna. Övriga medlemmar i samfälligheten är Willhem AB (27,91 %), HSB Brf Svetsaren i Järfälla (24,67 %) och Järfälla kommun (7,20 %).

Förvaltning

Administrativ och teknisk förvaltning har enligt avtal ombesörjts av HSB Norra Stor-Stockholm. Förvaltare har varit Camilla Suneson. Städning har under året utförts av MBC Städservice AB. Miljönära08 ansvarade för sommarens trädgårdsskötsel och HSB Stockholm Mark & Trädgård anlätades i ett samverkansavtal och för hjälp med en långsiktig markskötselplan.

90.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mats Lejnemark	Ordförande
Karin Adamsson	Vice ordförande
Clas Almerud	Ledamot
Fredrik Zetterlund	Ledamot
Halina Koukouvinos	Ledamot
Lollo Helgerum	Ledamot
Olof Steen	Ledamot
Otto Rimmerfeldt	Ledamot (avgick på egen begäran 2019-12-17)
Tommy Haag	Ledamot
Anna Johansson	HSB-ledamot

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Adamsson, Mats Lejnemark, Halina Koukouvinos och Lollo Helgerum, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda ordinarie revisorer: Per Wallenthin och Gunilla Svensson samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Olof Tillander	Sammanställande
Siegfried Gudmundsson	
Emma Wiklund	
Petter Salovaara Nykvist	
Margareta Larsson-Axell	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Ordinarie	Ersättare
Karin Adamsson	Otto Rimmerfeldt
Mats Lejnemark	
Olof Steen	

Representation Norra Kallhälls sopsugssamfällighets stämma

Ordinarie	Supleant
Kurt Lillieholm	Karin Adamsson

90.

2

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 460 medlemmar varav en är Järfälla kommun och en är HSB Norra Stor-Stockholm.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	24 280	23 573	22 917	22 771	22 405
Årets resultat, tkr	3 737	3 535	2 549	2 984	2 593
Fond för yttre underhåll, tkr	22 768	21 874	18 502	15 640	12 430
Belåning, kr/kvm totalyta	3 200	3 323	3 363	3 401	3 451
Räntekänslighet*	4,8	5	4,7	4,7	4,9
Soliditet, %	28	26	24	22	20
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	691	678	664	664	652
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	223	244	232	242	210

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 710 600	81 250	21 873 918	-2 149 653	3 534 646
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			894 480	2 640 165	-3 534 646
Årets resultat					3 737 249
	14 710 600	81 250	22 768 398	490 512	3 737 249

Mervärdeskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2019-05-14 i Folkets Hus i Kallhäll. På stämman deltog 79 röstberättigade medlemmar, varav 7 representerades genom fullmakt.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda styrelsesammanträden och ett antal arbetsmöten.

Överlåtelse

Av föreningens 319 bostadslägenheter har 20 överlåtits under året. Det genomsnittliga överlåtelsepriset för Teknikvägen var 22 660 kr/m² och för Turbingränd var 29 207 kr/m². Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Medlemsinformation och aktiviteter

- Styrelsen informerar medlemmar via informationsbulletinen och annan information som anslås i trapphusen eller delas ut i brevlådorna.
- Två informationsmöten har hållits under året och i styrelserummet har det varit öppet hus varannan vecka på våren och en gång per månad under hösten där medlemmar kan komma och träffa representanter från styrelsen.
- Föreningens hemsida, www.kolarangen.se uppdateras och ses över kontinuerligt för att hålla medlemmarna uppdaterade.
- Två städdagar har anordnats under året, en på våren och en på hösten.
- En grillkväll i juni och en glöggkväll i dec arrangerades också under året.

Ombyggnad och underhåll

Fastighetsanknutna händelser under året

Underhållsarbeten

- Feb: Byte av golvluckor/brunnsluck i garagen Tu 2-16, Te 1-9 och Te 69-81
- Feb: Montering av skyddsräcken runt takluckor
- Feb-Mars: Renovering av tvättstugan Turbingränd 1
- April: Målning av tvättstuga Tu 4
- Sep: Omläggning av betongplattor vid Teknikvägen 79-81
- Sep: Utbyte av trasiga tegelstenar på fasader på Teknikvägen och Turbingränd.
- Sep: Rengöring och polering av linoleummattor i allmänna utrymmen.
- Sep-Dec: Renovering grundmurar i garage på Turbingränd 2-16 (fortsätter under 2020)
- Dec: Byte garageport till garage på Teknikvägen 69-81

Besiktningar och kontroller

- Besiktning hissar (apr)
- Besiktning garageportar (okt)
- Lekplatsbesiktning (maj)
- Taktillsyn (maj)
- SBA-kontroll (mar, jun och nov)

Hjärtstartare/kurser

Hjärtstartare installerades i januari i anslutning till tvättstugorna på Turbingränd 1 och Teknikvägen 83. Sedan tidigare fanns hjärtstartare vid tvättstugorna på Turbingränd 14 och Teknikvägen 35. Fyra välbesökta kurser i Hjärt-Lungräddning (HLR) med hjärtstartare hölls i feb och mars, totalt deltog 52 medlemmar på kurserna.

Fixarna och Gubbgänget

Fixarna på Teknikvägen och Gubbgänget på Turbingränd gör en stor insats för vår förening genom att ta hand om diverse små och större jobb som vi annars hade behövt hyra in extern hjälp för. Vill du vara med och hjälpa till så hittar du kontaktpersoner på hemsidan.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	490 512
Årets resultat	3 737 249
	4 227 761
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 227 761
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 148 381
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 458 315
Balanserat resultat efter disposition	3 917 827
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	22 768 398
Årets förändring enligt ovanstående disposition	309 934
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	23 078 332

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 279 806	23 573 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 502 083	-13 547 672
Planerat underhåll	4	-1 148 381	-514 384
Fastighetsskatt		-520 873	-479 043
Avskrivningar	5	-3 838 079	-3 838 079
		-19 009 416	-18 379 178
Rörelseresultat		5 270 390	5 193 960
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	75 414	72 030
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 608 555	-1 731 344
		-1 533 141	-1 659 314
Årets resultat		3 737 249	3 534 646

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	110 962 659	114 763 282
Mark		6 260 000	6 260 000
Markanläggningar	9	561 857	599 314
Inventarier	10	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 869 153	74 720
		<u>119 653 669</u>	<u>121 697 316</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>119 653 669</u>	<u>121 697 316</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 007	15 697
Avräkningskonto HSB		14 359 761	10 657 737
Övriga fordringar	12	407 911	374 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	241 031	30 004
		<u>15 023 710</u>	<u>11 078 388</u>
Kassa och bank	14	15 498 115	15 448 417
Summa omsättningstillgångar		<u>30 521 825</u>	<u>26 526 805</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>150 175 494</u>	<u>148 224 121</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 710 600	14 710 600
Upplåtelseavgifter		81 250	81 250
Fond för yttre underhåll		22 768 398	21 873 918
		<u>37 560 248</u>	<u>36 665 768</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		490 512	-2 149 653
Årets resultat		3 737 249	3 534 646
		<u>4 227 761</u>	<u>1 384 993</u>
Summa eget kapital		<u>41 788 009</u>	<u>38 050 761</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	103 103 777	104 344 582
		<u>103 103 777</u>	<u>104 344 582</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		1 036 849	610 409
Övriga kortfristiga skulder	17	237 919	282 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 758 940	3 685 410
		<u>5 283 708</u>	<u>5 828 778</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>150 175 494</u>	<u>148 224 121</u>

90.

2

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 737 249	3 534 646
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 838 079	3 838 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 575 328	7 372 725
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-243 297	222 643
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-545 071	53 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 786 960	7 648 417
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 794 433	-58 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 794 433	-58 370
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 240 805	-1 259 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 240 805	-1 259 207
Årets kassaflöde	3 751 722	6 330 840
Likvida medel vid årets början	26 106 154	19 775 313
Likvida medel vid årets slut	29 857 876	26 106 153
Likvida medel		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	14 359 761	10 657 737
Kassa och bank	15 498 115	15 448 417
	29 857 876	26 106 154

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,3-5	2035-2099
Markanläggningar	Linjär	5,0	2033-2034

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställs. Pantbrev- och räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 21 200 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 105 252 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	122 063	143 336
Mötesarvode	192 516	236 326
Arvode föreningsvald revisor	15 500	5 808
Övriga arvoden och ersättningar	106 288	91 299
Utbildning och konferenser	25 200	11 250
Sociala kostnader	108 566	124 672
	570 133	612 691

90.

W

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	21 963 860	21 533 320
Hysesintäkter lokaler	166 884	170 459
Hysesintäkter garage och p-platser	1 415 788	1 417 454
Försäkringsersättning	633 064	309 971
Intäkter el	-	-749
Övriga intäkter	100 210	142 683
	24 279 806	23 573 138
Avgår		
	24 279 806	23 573 138

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 523 006	1 324 443
Löpande underhåll	2 053 020	2 059 346
El	679 714	677 474
Uppvärmning	3 910 553	3 935 443
Vatten	826 276	851 442
Sophämtning	866 166	931 650
Fastighetsförsäkring	339 208	306 849
Städning	571 585	584 780
Förvaltningskostnader	923 584	943 311
Extern revision	23 350	22 125
Personalkostnader	570 133	612 691
Kabel-TV	105 214	105 115
Bredband	15 060	15 060
Vinterskötsel	321 777	228 964
Övrig drift	773 437	948 979
	13 502 083	13 547 672

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	258 688	86 563
Utfört underhåll installationer	8 169	62 400
Utfört underhåll huskropp utvändigt	155 000	-
Utfört underhåll mark	33 660	35 308
Utfört underhåll garage och parkering	586 864	-
Utfört underhåll övrigt	106 000	330 113
	1 148 381	514 384

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	3 800 622	3 800 622
Markanläggningar	37 457	37 457
	3 838 079	3 838 079

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	63 699	65 139
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 365	6 066
Övriga ränteintäkter	350	825
	75 414	72 030

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 607 824	1 730 964
Övriga räntekostnader	731	380
	1 608 555	1 731 344

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	152 989 460	152 989 460
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	152 989 460	152 989 460
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-38 226 178	-34 425 556
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 800 623	-3 800 622
	-42 026 801	-38 226 178
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	110 962 659	114 763 282
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	276 000 000	244 000 000
Byggnader - lokaler	6 400 000	5 200 000
	282 400 000	249 200 000
Mark - bostäder	111 000 000	87 000 000
Mark - lokaler	1 761 000	54 000
	112 761 000	87 054 000
Summa taxeringsvärde	395 161 000	336 254 000

Not 9 Markanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	749 142	749 142
	749 142	749 142
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-149 828	-112 371
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-37 457	-37 457
Redovisat värde vid årets slut	561 857	599 314

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
-Vid årets början	519 920	519 920
	<u>519 920</u>	<u>519 920</u>
-Vid årets början	-519 920	-519 920
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början, fönster	23 063	16 350
Vid årets början, garage	51 657	-
Årets anskaffningar, garage	1 841 615	51 657
Årets anskaffningar, dränering	4 475	6 713
Kostnadsfört som underhåll	-51 657	-
Redovisat värde vid årets slut	1 869 153	74 720

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	373 009	296 277
Skattefordringar	34 902	76 732
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 941
	<u>407 911</u>	<u>374 950</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	26 278	26 293
Fastighetsförsäkring	204 592	-
Övrigt	10 161	3 712
	<u>241 031</u>	<u>30 005</u>

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	7 369	11 454
Swedbank	10 084	-
SBAB	11 527 778	11 488 324
Collector	999 795	992 258
Svea	987 810	982 896
Resurs	993 236	987 312
Marginalen	972 043	986 173
	<u>15 498 115</u>	<u>15 448 417</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31
Stadshypotek	126779	2,38	2023-10-30	19 026 325
Stadshypotek	192541	1,21	2021-10-30	23 263 240
Stadshypotek	207420	1,57	2022-01,30	19 064 044
Swedbank	2950294187	1,66	2024-04-25	21 800 084
Swedbank	2959294203	0,945 STIBOR-lån	2020-04-28	21 200 084
				<u>104 353 777</u>

Nästa års beräknade amortering -1 250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **103 103 777**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 98 103 777

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	136 068 000	136 068 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	136 068 000	136 068 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 250 000	1 250 000
	1 250 000	1 250 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatt	72 336	97 383
Arbetsgivaravgift	57 021	74 722
Inre fond	96 474	99 534
Övriga kortfristiga skulder	12 088	11 320
	237 919	282 959

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 904 492	1 883 785
Upplupna räntekostnader	203 322	188 740
Upplupen el	42 697	62 165
Upplupen värme	554 232	983 045
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 197	567 676
	2 758 940	3 685 411

Järfälla 2020-02-25



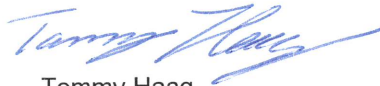
Mats Lejnemark



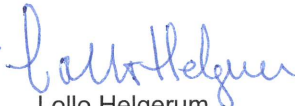
Karin Adamsson



Clas Almerud



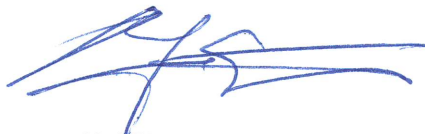
Tommy Haag



Lollo Helgerum



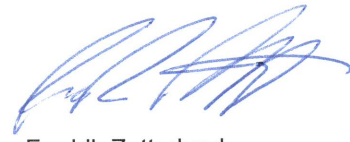
Halina Koukouvinos



Olof Steen

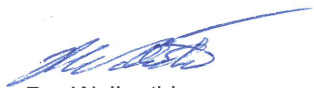


Anna Johansson

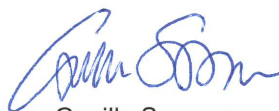


Fredrik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-17.



Per Wallenthin
Av stämman vald revisor



Gunilla Svensson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kolarängen i Järfälla, org.nr. 716416-4951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för

HSB Brf Kolarängen i Järfälla för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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 på 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 på fel, 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 fel, 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

20.

JS BS

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 Kolarängen i Järfälla för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Järfälla den, / 2020



Per Wallenthin

Av föreningen vald revisor



Gunilla Svensson

Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor