

Årsredovisning för

HSB Brf Kolarängen

716416-4951

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Kolarängen, 716416-4951, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 63 311 m². 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 en olycksfallsförsäkring ingår.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	319	31774
Lokaler (ink förråd)	136	833
Garageplatser (bil och MC)	236	6598
P-platser utomhus	124	
		39 205

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun har åtta bostadsrätter. I de fyra garagen är 228 av p-platserna avsedda för bil och 8 för MC. Av p-platserna utomhus kan 93 hyras av medlemmarna och 31 är besöksplatser.

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. HSB Utemiljö ansvarade för årets trädgårdsskötsel där föreningen även har ett samverkansavtal för hjälp med en långsiktig markskötselplan.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Mats Lejnemark	Ordförande
Karin Adamsson	Vice ordförande
Clas Almerud	Ledamot (avgick på egen begäran 2020-12-31)
Lollo Helgerum	Ledamot
Fredrik Zetterlund	Ledamot
Björn Söderhäll	Ledamot
Gunilla Palmqvist	Ledamot
Olof Steen	Ledamot
Sami Paasovaara	Ledamot (avgick på egen begäran 2020-12-31)
Johan Johansson	HSB-ledamot

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Adamsson, Mats Lejnemark, Gunilla Palmqvist 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	
Halina Koukouvinos	

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie	Ersättare
Karin Adamsson	Clas Almerud
Mats Lejnemark	
Björn Söderhäll	

Representation Norra Kallhälls sopsugssamfällighets stämma

Ordinarie	Suppleant
Kurt Lillieholm	Karin Adamsson

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 457 medlemmar varav en är Järfälla kommun och en är HSB Norra Stor-Stockholm.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	24 354	24 280	23 573	22 917	22 771
Årets resultat, tkr	4 241	3 737	3 535	2 549	2 984
Fond för yttre underhåll, tkr	23 078	22 768	21 874	18 502	15 640
Belåning, kr/kvm totalyta	3 160	3 200	3 323	3 363	3 401
Räntekänslighet*	4,6	5	4,5	4,7	4,7
Soliditet, %	30	28	26	24	22
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	705	691	678	664	664
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	229	223	244	232	242

*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 och 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	22 768 398	490 512	3 737 249
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			309 934	3 427 315	-3 737 249
Årets resultat					4 240 511
	14 710 600	81 250	23 078 332	3 917 827	4 240 511

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 med poströstning har hållits 2020-06-24. På stämman röstade 91 röstberättigade medlemmar.

Styrelsemöten

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

Överlåtelse

Av föreningens 319 bostadslägenheter har 24 överlåtits under året. Det genomsnittliga överlåtelsepriset för Teknikvägen var 27 213 kr/m² och för Turbingränd var 26 249 kr/m². Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. En lägenhet var vid årets slut uthyrd i andra hand.

Medlemsinformation och aktiviteter

På grund av Covid-19 som påverkat möjligheten att samlas i större grupper så har vi varit tvungna att ställa in städdagar, föreningsmöten, grillkväll och glöggkväll som annars brukar anordnas. Fram till och med november gick det dock att träffa representanter från styrelsen en gång per månad på öppet hus i styrelserummet.

Styrelsen har dock som vanligt informerat medlemmar via informationsbulletinen och annan information som anslås i trapphusen eller delas ut i brevlådorna. Föreningens hemsida, www.kolarangen.se uppdateras också och ses över kontinuerligt för att hålla medlemmarna uppdaterade.

Fastighetsanknutna händelser under året

- Jan-April: Renovering grundmurar i garage på Turbingränd 2-16 (fortsättning från föregående år)
- Jan-Feb: Tilläggsisolering vindar
- Feb-April: Radonmätning
- Maj: Byte till LED-belysning i garage Turbingränd 2-16
- Jun: Pilottest åtgärder för att minska läckage under blomlåda på terrass
- Sep-Dec: Renovering grundmurar i garage på Teknikvägen 1-9 (fortsätter under 2021)
- Nov: Åtgärder för att minska radonhalterna i lägenheter över gränsvärde
- Nov: Pilottest åtgärder för att minska läckage vid fasad på terrass
- Dec: Dränering på baksidan av Turbingränd 6-12 (fortsätter 2021)

Besiktningar och kontroller

- Radonmätning (feb-april)
- SBA-kontroll (mars, sep)
- Taktillsyn (apr)
- Tvättstugor (april)
- Lekplatsbesiktning (april)
- Hjärtstartare (maj)
- Besiktning hissar (jun)

Fixarna och Gubbgänget

Fixarna på Teknikvägen och Gubbgänget på Turbingränd gör en stor insats för vår förening genom att ta hand om diverse 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	3 917 827
Årets resultat	<u>4 240 511</u>
	8 158 338
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 158 338
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 298 162
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-1 676 581</u>
Balanserat resultat efter disposition	7 779 919
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	23 078 332
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>378 419</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	23 456 751

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	24 353 683	24 279 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-13 322 320	-13 502 083
Planerat underhåll	4	-1 298 162	-1 148 381
Fastighetsskatt		-537 461	-520 873
Avskrivningar	5	-3 423 169	-3 838 079
		-18 581 112	-19 009 416
Rörelseresultat		5 772 571	5 270 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	72 879	75 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 604 939	-1 608 555
		-1 532 060	-1 533 141
Årets resultat		4 240 511	3 737 249

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	114 174 368	110 962 659
Mark		6 260 000	6 260 000
Markanläggningar	9	524 400	561 857
Inventarier	10	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 398 996	1 869 153
		<u>123 357 764</u>	<u>119 653 669</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>123 357 764</u>	<u>119 653 669</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 963	15 007
Avräkningskonto HSB		7 540 711	14 359 761
Övriga fordringar	12	426 225	407 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	247 021	241 031
		<u>8 224 920</u>	<u>15 023 710</u>
Kassa och bank	14	22 560 121	15 498 115
Summa omsättningstillgångar		<u>30 785 041</u>	<u>30 521 825</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>154 142 805</u>	<u>150 175 494</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		23 078 332	22 768 398
		<u>37 870 182</u>	<u>37 560 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 917 827	490 512
Årets resultat		4 240 511	3 737 249
		<u>8 158 338</u>	<u>4 227 761</u>
Summa eget kapital		<u>46 028 520</u>	<u>41 788 009</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	78 940 537	103 103 777
		<u>78 940 537</u>	<u>103 103 777</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 113 240	1 250 000
Leverantörsskulder		1 857 505	1 036 849
Övriga kortfristiga skulder	16	231 378	237 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 971 625	2 758 940
		<u>29 173 748</u>	<u>5 283 708</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>154 142 805</u>	<u>150 175 494</u>

90.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 240 511	3 737 249
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 423 169	3 838 079
Återfört till kostnad	23 063	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 686 743	7 575 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 261	-243 297
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 026 800	-545 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 693 282	6 786 960
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-7 150 327	-1 794 433
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 150 327	-1 794 433
Finansieringsverksamheten		
Amortering av långfristiga skulder	-1 300 000	-1 240 805
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 000	-1 240 805
Årets kassaflöde	242 955	3 751 722
Likvida medel vid årets början	29 857 876	26 106 154
Likvida medel vid årets slut	30 100 831	29 857 876
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	7 540 711	14 359 761
Kassa och bank	22 560 120	15 498 115
	30 100 831	29 857 876

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

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 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	124 160	122 063
Mötesarvode	212 616	192 516
Arvode föreningsvald revisor	18 920	15 500
Övriga arvoden och ersättningar	145 101	106 288
Utbildning och konferenser	6 875	25 200
Sociala kostnader	122 630	108 566
	630 302	570 133

90.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	22 402 930	21 963 860
Hysesintäkter lokaler	168 661	166 884
Hysesintäkter garage och p-platser	1 400 247	1 415 788
Försäkringsersättning	134 211	633 064
Övriga intäkter	248 485	100 210
	24 354 534	24 279 806
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-851	-
	24 353 683	24 279 806

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 167 504	1 523 006
Löpande underhåll	1 762 202	2 053 020
El	691 253	679 714
Uppvärmning	3 326 137	3 910 553
Vatten	830 051	826 276
Sophämtning	1 029 578	866 166
Fastighetsförsäkring	204 592	339 208
Städning	587 726	571 585
Förvaltningskostnader	993 381	923 584
Extern revision	24 375	23 350
Personalkostnader	630 302	570 133
Kabel-TV	105 122	105 214
Bredband	15 060	15 060
Vinterskötsel	73 558	321 777
Övrig drift	881 479	773 437
	13 322 320	13 502 083

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	258 688
Utfört underhåll installationer	538 656	8 169
Utfört underhåll huskropp utvändigt	720 764	155 000
Utfört underhåll mark	38 742	33 660
Utfört underhåll garage och parkering	-	586 864
Utfört underhåll övrigt	-	106 000
	1 298 162	1 148 381

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	3 385 712	3 800 622
Markanläggningar	37 457	37 457
	3 423 169	3 838 079

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	61 087	63 699
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	11 075	11 365
Övriga ränteintäkter	717	350
	72 879	75 414

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 604 379	1 607 824
Övriga räntekostnader	560	731
	1 604 939	1 608 555

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	152 989 460	152 989 460
-Årets anskaffningar	6 597 421	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	159 586 881	152 989 460
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-42 026 801	-38 226 179
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 385 712	-3 800 622
	-45 412 513	-42 026 801
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	114 174 368	110 962 659
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	276 000 000	276 000 000
Byggnader - lokaler	6 400 000	6 400 000
	282 400 000	282 400 000
Mark - bostäder	111 000 000	111 000 000
Mark - lokaler	1 761 000	1 761 000
	112 761 000	112 761 000
Summa taxeringsvärde	395 161 000	395 161 000

Not 9 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	749 142	749 142
	749 142	749 142
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-187 285	-149 828
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-37 457	-37 457
	-224 742	-187 285
Redovisat värde vid årets slut	524 400	561 857

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	519 920	519 920
	<u>519 920</u>	<u>519 920</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-519 920	-519 920
	<u>-519 920</u>	<u>-519 920</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början, fönster	23 063	23 063
Kostnadsfört som underhåll	-23 063	-
Vid årets början, garage	1 841 615	51 657
Årets anskaffningar, garage	4 755 806	1 841 615
Aktiverat	-6 597 421	-
Vid årets början, dränering	4 475	-
Årets anskaffningar, dränering	517 031	4 475
Årets anskaffning, Garage Te 1-9	1 877 490	-
Kostnadsfört som underhåll	-	-51 657
Redovisat värde vid årets slut	2 398 996	1 869 153

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	407 911	373 009
Skattefordringar	<u>18 314</u>	<u>34 902</u>
	426 225	407 911

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	26 288	26 278
Fastighetsförsäkring	220 733	204 592
Övrigt	-	10 161
	<u>247 021</u>	<u>241 031</u>

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	369	7 369
Swedbank	28 004	10 084
SBAB	18 566 377	11 527 778
Collector	1 007 034	999 795
Svea	991 300	987 810
Resurs	999 212	993 236
Marginalen	<u>967 825</u>	<u>972 043</u>
	22 560 121	15 498 115

Not 15 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	126779	2,38	2023-10-30	18 526 325	19 026 325
Stadshypotek	192541	1,21	2021-10-30	23 013 240	23 263 240
Stadshypotek	207420	1,57	2022-01-30	18 964 044	19 064 044
Swedbank	2950294187	1,66	2024-04-25	21 800 084	21 800 084
Swedbank	2959294203	0,99	2025-04-25	20 750 084	21 200 084
				103 053 777	104 353 777
Nästa års beräknade amortering				-1 350 000	-1 250 000
Nästa års låneomsättning				-22 763 240	-
Kortfristig del				-24 113 240	-1 250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				78 940 537	103 103 777
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				96 303 777	

Fastighetsinteckningar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
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 kortfristiga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Källskatt	75 947	72 336
Arbetsgivaravgift	57 199	57 021
Inre fond	89 042	96 474
Övriga kortfristiga skulder	9 190	12 088
	231 378	237 919

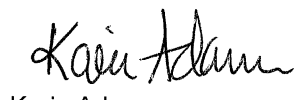
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	2 079 860	1 904 492
Upplupna räntekostnader	201 898	203 322
Upplupen el	59 636	42 697
Upplupen värme	517 090	554 232
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 141	54 197
	2 971 625	2 758 940

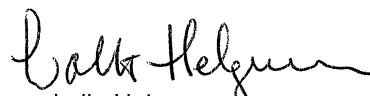
Järfälla 2021-03-08



Mats Lejnemark



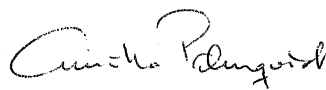
Karin Adamsson



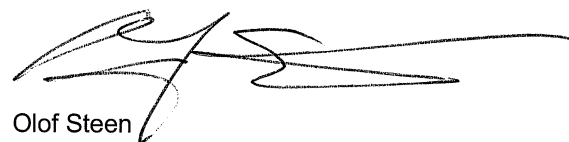
Lollo Helgerum



Johan Johansson



Gunilla Palmqvist



Olof Steen



Björn Söderhäll



Fredrik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-08.



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremans 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.

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 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.

90

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 2020 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. Revisorn 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.

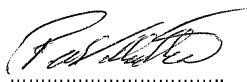
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

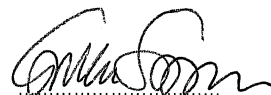
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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, 18/3 2021



Per Wallenthin

Av föreningen vald revisor



Gunilla Svensson

Av föreningen vald revisor



Erik Davidsson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor