



Årsredovisning 2020

Brf Kolveden

Org. 769607-2086

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Kolmårdsvägen 51, 181 67 Lidingö

Mail: brfkolveden@gmail.com

www.brfkolveden.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

 


Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens fastigheter, Hunneberg 1, Halleberg 1, Omberg 1, Kolmården 1 och Tiveden 1 i Lidingö Stad, förvärvades 2005-06-27. Förvärvet skedde via köp av andelar i ekonomisk förening varifrån föreningen förvärvade fastigheterna.

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus med adresserna Kolmårdsvägen 39-71 och Tivedsvägen 1-11. Fastigheterna byggdes under 1950-talet och har värdeår 1950-1952.

Den totala byggnadsytan uppgår till 13 547 kvm, varav 12 645 kvm utgör lägenhetsyta och 902 kvm lokalyta. I föreningen finns 123 parkeringsplatser varav en är för endast släpvagn och 11 garageplatser.

Av dessa lägenheter är 215 upplåtna med bostadsrätt och 14 med hyresrätt samt en lägenhet som är föreningens och används för uthyrning till familjemedlemmar vid besök.

Föreningen har 30 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Moderna Försäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Bostadsrättstillägget ersätter dock inte hemförsäkringen.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2005. Planen uppdateras årligen.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak påb	1995
Stambyte, fasad, tilläggsisolering tak avsl	1997
Sophus	2007
OVK, fibernät, energideklaration	2009
Stamspolning, skyddsrumanpassning	2010
Isolering, dränering grund Tivedsv.	2010
Lackering entrépartier, balkongtrösklar	2013
Målning av garageportar	2013
Balkongdroppsskydd	2013
lordningsställande gym, bastu	2013
Förbättring av utemiljöns belysning	2013
Renovering badrumsfönster	2014
Renovering av tvättstugor	2015
EL-entreprenad	2015
Renovering betongtrappor och entréer	2015
Putsning av grundsocklar	2015
OVK	2016
Rep av avloppsrör Kmv 63 utanför huset	2016
Serviceventiler vattenmätare	2017
Elundercentraler	2017
Infästning lägenhetsdörrar	2017
Avledning utblås från tvättstuga	2017
Nedtagning av tre större tallar	2018
Gallring av träd, plantering av nya	2018
Byte och riktning av parkeringsplankor	2018
Löpande åtgärder av fönster och entréer	2018
Stamspolning	2019
Renovering och målning källare	2019
Uppdaterad el Omberg	2019
Nya armaturer till källare och vindar	2019
Energideklaration, fönstertätning	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötsel Lindskog AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB u n ä



till Simpleko AB t o m 31/12 2020. Därefter byter föreningen förvaltare till Storholmen Förvaltning AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-05 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2005-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-05-18. Föreningen har sitt säte i Lidingö kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 273. Nyttillkomna medlemmar under året är 39. Antalet medlemmar som avgått under året är 40. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 272. Under året har 28 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gia Kressner-Gjednes	ledamot/ordf.
Mia Skog	ledamot
Daniel Skog	ledamot
Johan Andersson	ledamot
Jonas Ahlberg t o m 2020-07-30	ledamot
Torsten Ericsson	suppleant
Lars Andrén	suppleant

Till **revisor** har Ole Deurell, Parameter Revision AB valts.

Valberedningen består av Marketta Hein och Stefan Lindskog.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 23 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Uppgradering av el-servis fortgår enligt plan, under året har fastigheten Hunneberg uppgraderats.

Vidare har byte av tre takfläktar och montering av ett don gjorts, som justerar flödet så att det inte ska dra ut värme ur husen när det är kallt ute. Beslut har fattats att under kommande åren byta ut samtliga takfläktar och montera styrdon.

Området utanför Kolmårdsvägen 67-71 har helrenoverats, nya räcken i gammal stil, ny asfalt och mur. Trappan mellan Kolmårdsvägen 67-69 har tagits bort och nu återstår gräsmattan som ska förbättras under 2021.

Två laddstolpar med fyra laddpunkter har uppförts utanför gymmet. Därmed finns fyra platser som erbjuder laddning till elbilar.

Under året har ett omfattande projekt avslutats med att renovera källare och vindar, som nu är ljusa och fräscha. Renovering har gjorts av alla cykelrum, grovsoprum och undercentraler.

När det gäller utemiljön har en del träd tagits ned och andra träd och buskar har ansats, Under 2021 kommer engagemanget kring utemiljön att öka.

Projekt skalskydd har avslutats under 2020. Det har varit en del inkörningsproblem, men det fungerar nu bra.

Föreningen har gjort en del förändringar kring leverantörer av tjänster.

Byte av P-bolag till ett mindre, vilket gynnar föreningen.

Leverantör av snöröjning har bytts, främst av ekonomiska skäl, vilket får utvärderas till våren. Ekonomisk förvaltare har bytts kring årsskiftet till Storholmen Förvaltning AB, detta för att vår förre förvaltare inte har alla tjänster vi är i behov av.

Pandemin har påverkat föreningen så till vida att föreningsstämman hölls först den 27:e maj.

Resultatet för 2020 före avskrivningar och räntor är 2 010 Kkr, vilket kan jämföras med 1 995 Kkr föregående år. Nettoresultatet för 2020 blev -652 Kkr jämfört med -908 Kkr för 2019.

Räntor och avskrivningar är betydande kostnader vilket förklarar den stora skillnaden mellan verksamhetens överskott och redovisat nettoresultat. Avskrivningar är dock en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens likviditet.

Intäkterna ökade något till 9 360 Kkr jämfört med 9 336 Kkr för 2019. Ökningen avser till största delen ökade intäkter för uthyrning av lokaler.

Driftkostnader har ökat till 6 434 Kkr under 2020 jämfört med 6 402 Kkr under 2019. Det är framförallt kostnader för underhåll och reparationer som är högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den ligger lägre än föregående år. Detta beror på att föreningen har lagt om ett lån till lägre ränta och amorterat 2,5 Mkr.

Föreningens sammantagna likviditetsflöde är negativt, eftersom en frivillig amortering om 2,5 Mkr har gjorts. Den löpande verksamheten har haft ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om faktorerna som påverkat årets likviditetsflöde. De likvida medel som inte sparas för drift, kommande underhållsbehov och betryggande likviditetsreserv kommer att nyttjas för amortering av föreningens lån. Föreningen hade per bokslutsdagen 2 Mkr i likvida medel.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade avgifter även för 2021.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd

Uppdatering el Hunneberg
Renovering markområde Kmv 67-71
Renovering källare, vind, grovsoprum, cykelrum
Byte bastuaggregat Halleberg

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas för år 2021 uppgå till ca 1 025 Kkr. För det planerade underhållet görs årligen en avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. I tabellen nedan visas de planerade projektens omfattning i tid och kostnad.

Planerad åtgärd	År	Kostnad /Kkr.
OVK	2021	75
Radonmätning	2021	125
Laddstolpe Omberg	2021	75
El-uppdatering Halleberg	2021	500
Renovering styrelserum	2021	100
Markarbete Kmv 61-63	2021	150
El-uppdatering Kolmården	2022	500
Entrétag	2022	125
Dörrbyte cykelrum	2022	60
Mur Kmv 61-31	2022	75
Byte källardörrar inomhus	2023	250
Byte garageportar	2023	330
Rengöring tak och fasad	2023	150

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	148 849 533	14 251 368	4 006 959	-1 529 639	-907 563	164 670 658
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			810 000	-810 000		
Ianspråktagande yttre fond			-652 000	652 000		
Balanseras i ny räkning				-907 563	907 563	
Upplåtelser						
Årets resultat					-651 876	-651 876
Belopp vid årets utgång	148 849 533	14 251 368	4 164 959	-2 595 202	-651 876	164 018 782

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	9 360	9 336	9 241	9 258	9 338
Resultat efter finansiella poster Kkr	-652	-908	-712	-1 198	-635
Soliditet, % ***	67,8	66,8	66,0	63,5	63,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	638	633	634	634
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 413	6 623	6 922	7 513	7 652
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 478	12 478	12 510	12 491	12 490
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,11	2,29	3,20	3,45	3,44
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,1	33,1	34,2	36,6	36,5

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

***Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Eget kapital/summa eget kapital och skulder.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 595 202
Årets resultat	-651 876
	-3 247 078
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	-1 025 000
Ur yttre fond ianspråktagas	1 250 000
I ny räkning överföres	-3 472 078
	-3 247 078

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	9 359 927	9 335 571
Övriga rörelseintäkter		0	94 426
Summa rörelsens intäkter m.m.		9 359 927	9 429 997
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 433 998	-6 401 969
Övriga externa kostnader	3	-460 533	-582 862
Personalkostnader	5	-455 122	-450 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 017 426	-1 054 837
Summa rörelsens kostnader		-8 367 079	-8 489 967
 Rörelseresultat		992 848	940 030
 Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 644 724	-1 847 593
Summa finansiella poster		-1 644 724	-1 847 593
 Resultat efter finansiella poster		-651 876	-907 563
 Årets resultat		-651 876	-907 563

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	238 020 250	238 891 834
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 790 739	1 063 277
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	540 249
Summa materiella anläggningstillgångar		239 810 989	240 495 360

Summa anläggningstillgångar

239 810 989

240 495 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		473	231 344
Övriga fordringar		1 876	19 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	114 455	73 990
Summa kortfristiga fordringar		116 804	324 535

Kassa och bank

2 000 787

5 586 209

Summa omsättningstillgångar

2 117 591

5 910 744

SUMMA TILLGÅNGAR

241 928 580

246 406 104

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	163 100 901	163 100 901
Yttre fond	4 164 959	4 006 959
Summa bundet eget kapital	167 265 860	167 107 860
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 595 202	-1 529 639
Årets resultat	-651 876	-907 563
Summa fritt eget kapital	-3 247 078	-2 437 202
Summa eget kapital	164 018 782	164 670 658
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	49 000 000	79 000 000
Övriga skulder	18 400	18 400
Summa långfristiga skulder	49 018 400	79 018 400
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	27 500 000	0
Leverantörsskulder	111 426	1 185 983
Aktuell skatteskuld	40 997	30 507
Övriga skulder	82 899	95 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 1 156 076	1 405 270
Summa kortfristiga skulder	28 891 398	2 717 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	241 928 580	246 406 104

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	992 848	940 030
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 017 426	1 054 837
 Erlagd ränta	 -1 644 724	 -1 847 593
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	 365 550	 147 274
 Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	230 871	-231 344
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-23 140	198 715
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-1 074 557	628 247
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-251 091	-22 858
 Kassaflöde från den löpande verksamheten	 -752 367	 720 034
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	-333 055	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mater	0	-540 249
 Kassaflöde från investeringsverksamheten	 -333 055	 -540 249
 Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 030 000
Förändring mottagna depositioner	0	-2 753
Amortering långfristiga lån	-2 500 000	-3 000 000
 Kassaflöde från finansieringsverksamheten	 -2 500 000	 -972 753
 Förändring av likvida medel	 -3 585 422	 -792 968
Likvida medel vid årets början	5 586 209	6 379 177
 Likvida medel vid årets slut	 2 000 787	 5 586 209

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 0,5%

Fastighetsförbättringar 2-5%

Inventarier och installationer 5-20%

Markanläggning 10%

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Rörelsens intäkter m.m.	2020	2019
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Avgifter bostadsrätter	7 560 280	7 551 261
	Hysesintäkter bostäder	949 266	951 258
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	294 004	279 031
	Hysesintäkter garage och p-platser	357 038	358 608
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	47 422	28 763
	Inbetalda avgifter gymlokal och bastu	65 700	83 700
	Övriga intäkter	86 217	82 950
	Summa rörelsens intäkter m.m.	9 359 927	9 335 571
Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Uppvärmning	2 025 653	2 039 463
	Underhåll enligt underhållsplan	1 335 234	1 016 341
	Fastighetsskötsel	573 757	479 726
	Löpande underhåll	328 896	603 762
	Sophämtning	290 946	403 534
	Yttre skötsel	148 713	68 357
	Städning & entrémattor	373 328	346 035
	Fastighetsskatt	360 270	348 310
	Vatten & Avlopp	419 003	358 882
	Fastighetsel	247 235	277 445
	Bevakning och jour	7 089	3 304
	Snöröjning & sandning	103 032	222 574
	Fastighetsförsäkring	124 102	111 279
	Kabel-TV & Bredband	64 677	50 143
	Porttelefon	445	0
	Förbrukningsmaterial & inventarier	31 618	72 814
	Summa driftkostnader	6 433 998	6 401 969
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning inkl extradebitering	310 940	303 087
	Konsultarvoden inkl mäklalarvoden	1 946	58 265
	Revisionsarvoden	36 484	49 580
	Kontorsmaterial	5 134	4 545
	Fastighetsägareföreningen	10 530	0
	Telefon och IT tjänster	19 975	8 142
	Medlemsmöten och styrelsemöten	30 454	19 386
	Förluster hyres- och avgiftsfordringar	6 692	0
	Advokat- & rättegångskostnader	5 436	110 807
	Övriga externa kostnader	32 942	29 050
	Summa övriga externa kostnader	460 533	582 862

NOTER

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvoden	274 000	280 000
Löner	115 672	92 888
Sociala avgifter	65 450	77 411
Summa personalkostnader	455 122	450 299

Noter till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	250 417 720	250 417 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 417 720	250 417 720
Ingående avskrivningar	-11 525 886	-10 654 302
Årets avskrivningar	-871 584	-871 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 397 470	-11 525 886
Utgående redovisat värde	238 020 250	238 891 834
Redovisat värde byggnader	140 192 162	141 060 433
Redovisat värde markanläggningar	24 806	28 119
Redovisat värde mark	97 803 282	97 803 282
Summa redovisat värde	238 020 250	238 891 834

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	247 760 000	247 760 000
varav byggnader:	140 032 000	140 032 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 486 512	3 486 512
Inköp	873 304	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 359 816	3 486 512
Ingående avskrivningar	-2 423 235	-2 239 982
Årets avskrivningar	-145 842	-183 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 569 077	-2 423 235
Utgående redovisat värde	1 790 739	1 063 277

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	540 249	0
Inköp	0	540 249
Omklassificeringar	-540 249	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	540 249
Utgående redovisat värde	0	540 249

[Handwritten signatures]

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	65 713	57 300
	Kabel-TV	10 147	0
	Teknisk förvaltning	27 387	0
	Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	11 208	16 690
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 455	73 990

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Deposition	18 400	18 400
	Amortering inom 2 till 5 år	49 000 000	0
	Amortering efter 5 år	0	79 000 000
	Summa långfristiga skulder	49 018 400	79 018 400

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	0,67		27 000 000
Stadshypotek	2021-09-30	0,41		27 500 000
Stadshypotek	2024-12-30	2,97		22 000 000
Summa			0	76 500 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-27 500 000
Summa långfristiga skulder				49 000 000

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Städ och entremattor	28 733	0
	Utgiftsräntor	154 125	293 875
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter	537 873	739 788
	Fjärrvärme	269 741	275 109
	Övriga upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	165 604	96 498
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 156 076	1 405 270

Gub & f d m

NOTER

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	129 100 000	129 100 000
Summa ställda säkerheter	129 100 000	129 100 000

Lidingö 2021-03-09


Johan Andersson


Daniel Skog


Mia Skog


Gia Kressner-Gjednes
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/3 2021.

Parameter Revision AB


Ole Deurell
Auktoriserad revisor FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolveden
Org.nr. 769607-2086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolveden 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 11 mars 2021

Parameter Revision AB



Ole Deurell

Auktoriserad revisor