

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Kolarängen i Järfälla

Org.nr: 716416-4951

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

# Förvaltningsberättelse

## 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 311m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 336 254 tkr, varav byggnadsvärdet är 249 200 tkr och markvärdet 87 054 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	Total yta (kvm)
Bostäder	319	31 774
Lokaler (inkl. förråd)	62	495
Garageplatser	236	6 598
Bilplatser	101	
<b>Summa</b>	<b>718</b>	<b>38 867</b>

Föreningen har en kommersiell lokal på 91 m<sup>2</sup> som hyrs ut. Föreningen disponerar tre lokaler på totalt 109 m<sup>2</sup> som styrelserum och förråd. Övriga lokaler avser förråd.

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 Nina Gustafsson (2018-01-01 – 2018-03-31), Linn Strindemark (2018-04-01 – 2018-08-31) och Camilla Suneson (2018-09-14 – 2018-12-31). Städning har under året utförts av MBC Städservice AB. Tylömarks Trädgård AB har varit ansvariga för trädgårdsskötseln men är nu uppsagda och ny entreprenör behöver handlas upp.

## Organisation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Per Ahlqvist	Ordförande (t o m 2018-08-07, avliden)
Karin Adamsson	Ordförande (fr.o.m. 2018-08-09)
Mats Lejnemark	Vice ordförande
Torsten Gustafsson	Ledamot
Halina Koukouvinos	Ledamot
Tommy Haag	Ledamot
Kent Börjesjö	Ledamot
Ida Palmqvist	Ledamot (avgick på egen begäran 2018-05-24)
Anna Johansson	HSB-ledamot

#### Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter

### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Karin Adamsson, Mats Lejnemark och Kent Börjesjö, två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

Per Wallenthin

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

#### Revisorssuppleant

Gunilla Svensson

### Valberedning

Olof Tillander

Sammanställande

Siegfried Gudmundsson

Emma Wiklund

Petter Salovaara-Nykvist

Johanna Ramsell

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Ordinarie:

Karin Adamsson

Mats Lejnemark

#### Ersättare:

Kent Börjesjö

### Representation Norra Kallhälls sopsugssamfällighets stämma

#### Ordinarie:

Kurt Lillieholm

#### Suppleant

Karin Adamsson

## Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	23 573	22 917	22 771	22 405	21 948
Årets resultat, tkr	3 535	2 549	2 984	2 593	612
Fond för yttre underhåll, tkr	21 874	18 502	15 640	12 430	9 794
Belåning, kr/m <sup>2</sup> totalyta	3 323	3 363	3 401	3 451	3 496
Räntekänslighet, % <sup>1)</sup>	4,5	4,7	4,7	4,9	5,1
Soliditet, %	25,7	23,6	22,2	20,2	18,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	678	664	664	652	639
Utrymme för återinvesteringar och underhåll, kr/m <sup>2</sup> <sup>2)</sup>	244	232	242	210	167
Energikostnad (el, vatten & värme), kr/m <sup>2</sup> tot. yta	169	171	172	163	161

1. Anger med hur många procent intäkterna måste höjas om låneräntorna höjs med 1 %.

2. Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/m<sup>2</sup>/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp.

Eget kapital, tkr	Insatser	Uppl.avg.	UH-fond	Bal.res.	Årets res.
Belopp vid årets ingång	14 711	81	18 502	-1 327	2 549
Resultatdisp. enl. stämmobeslut			3 372	-822	-2 549
Årets resultat					3 535
Belopp vid årets utgång	14 711	81	21 874	-2 150	3 535

### Mervärdesskatt

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

## Väsentliga händelser under året

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-15 i Folkets Hus i Kallhäll. På stämman deltog 64 st röstberättigade medlemmar, varav 9 st. representerades genom fullmakt. Extrastämmor hölls 2018-03-06 och 2018-04-12 för antagande av nya stadgar (stadgar nu antagna i första läsningen).

### Medlemmar

Av föreningens 319 bostadslägenheter har 25 st. överlåtits under året. Det genomsnittliga överlåtelsepriset för Teknikvägen var 23 886 kr/m<sup>2</sup> och för Turbingränd var 28 929 kr/m<sup>2</sup>. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 5 st. lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand. Föreningen hade vid årets slut 456 st. medlemmar varav en är Järfälla kommun och en är HSB Norra Stor-Stockholm.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda ordinarie styrelsesammanträden och ett antal arbetsmöten.

### Fastighetsanknutna händelser under året

#### Energideklaration

Energideklarationen utfördes 2018 och resultatet har satts upp i alla portuppgångar.

### Stamspolning

Stamspolning utfördes under september-november och enligt slutrapporten är ledningssystemet i gott skick. Dock finns ett antal påpekanden som vi behöver arbeta med under 2019.

### Nya avtal med HSB

Styrelsen sa upp förvaltningsavtalen med HSB i juni månad och jobbade hårt under hösten med att jämföra offerter från HSB och andra aktörer. Efter ett antal möten och förhandlingar tecknade vi nya avtal med HSB i november. De nya avtalen gäller från 2019-01-01 och innebär en något lägre kostnad jämfört med om vi hade haft kvar de gamla avtalen.

### Fuktskador

Arbetet med att åtgärda fuktskador upptäckta vid besiktning av badrummen har pågått under 2018 och kommer att avslutas under 2019.

### Terrasser

En utredning där ett antal utvalda terrasser besiktigades blev klar under våren 2018 med slutsatsen att betongen är i bra skick och inga generella åtgärder krävs. Dock finns ett antal skador som behöver åtgärdas där arbetet fortsätter under 2019 för att komma fram till den bästa lösningen.

### Taktillsyn

Årlig taktillsynen gjordes i juni och nödvändiga åtgärder är beställda och kommer att slutföras under 2019.

### Garageport

Garageport till garaget på Teknikvägen 1-9 byttes ut i december.

### Renovering garage

Planering av grundmursrenovering mm i garaget på Turbingränd 2-16 påbörjades i slutet på 2018 och renoveringen kommer att slutföras under 2019.

### Köadministration garage, p-platser och förråd

Hanteringen av kö till garage, p-platser och förråd togs över från HSB av styrelsen i början av året. I slutet på året så fanns ingen outhyrd plats på Turbingränd och endast 1 garageplats och 1 MC plats på Teknikvägen. Ett förråd var ledigt på Tubringränd och inget på Teknikvägen var vid årsskiftet

### Markanknutna händelser under året

Besiktningar utförd på lekplatser. Diverse anmärkningar är åtgärdade och några mindre åtgärder återstår som kommer att utföras 2019.

### Medlemsinformation och kommunikation

Styrelsen informerar medlemmar via öppet hus, styrelseexpedition varannan vecka, informationsblad och via hemsidan.

Föreningens hemsida, [www.kolarangen.se](http://www.kolarangen.se) uppdateras och ses över kontinuerligt för att förbättra kommunikationen till medlemmarna.

Två städdagar har hållits under året, en på våren och en på hösten.

Fotbolls VM pågick under sommaren och föreningen bjöd in till samkväm. 1 pubkväll och 1 glöggkväll arrangerades också under året. Dessa evenemang har varit mycket uppskattade av medlemmarna.

### 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.

## Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 149 653
Årets resultat	3 534 646
	<hr/>
	1 384 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 384 993
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	514 384
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 408 864
Balanserat resultat efter disposition	<hr/>
	490 513

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	21 873 918
Årets förändring enligt ovanstående disposition	894 480
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	<hr/>
	22 768 398

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 2	<b>23 573 138</b>	<b>22 917 240</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 3	-13 547 672	-12 891 993
Planerat underhåll	Not 4	-514 384	-1 083 113
Fastighetsskatt		-479 043	-472 025
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 838 079</u>	<u>-3 838 079</u>
Summa fastighetskostnader		-18 379 178	-18 285 210
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 193 960</b>	<b>4 632 029</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	72 030	72 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 731 344</u>	<u>-2 155 585</u>
Summa finansiella poster		-1 659 314	-2 082 680
<b>Årets resultat</b>		<b>3 534 646</b>	<b>2 549 349</b>

**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	114 763 282	118 563 904
Mark		6 260 000	6 260 000
Markanläggningar	Not 9	599 314	636 771
Inventarier	Not 10	0	0
Pågående byggnation	Not 11	74 720	16 350
Summa anläggningstillgångar		<u>121 697 315</u>	<u>125 477 025</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 697	17 612
Avräkningskonto HSB		10 657 737	4 394 954
Övriga fordringar	Not 12	374 950	247 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 005	377 909
		<u>11 078 389</u>	<u>5 038 249</u>

Kassa och bank	Not 14	15 448 417	15 380 359
----------------	--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar		<u>26 526 805</u>	<u>20 418 608</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>148 224 121</u>	<u>145 895 633</u>
------------------	--	--------------------	--------------------



**Balansräkning**

2018-12-31

2017-12-31

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 710 600	14 710 600
Upplåtelseavgifter		81 250	81 250
Fond för yttre underhåll		21 873 918	18 502 131
		<u>36 665 768</u>	<u>33 293 981</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 149 653	-1 327 215
Årets resultat		3 534 646	2 549 349
		<u>1 384 992</u>	<u>1 222 134</u>
Summa eget kapital		<u>38 050 760</u>	<u>34 516 115</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	104 344 582	105 586 973
		<u>104 344 582</u>	<u>105 586 973</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 250 000	1 266 816
Leverantörsskulder		610 409	1 137 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	282 959	274 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 685 411	3 113 386
		<u>5 828 778</u>	<u>5 792 545</u>
Summa skulder		<u>110 173 360</u>	<u>111 379 518</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>148 224 121</u>	<u>145 895 633</u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	3 534 646	2 549 349
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>3 838 079</u>	<u>3 838 079</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>7 372 725</u>	<u>6 387 428</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	222 643	-496 522
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>36 233</u>	<u>470 247</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>7 631 602</u>	<u>6 361 153</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-58 370</u>	<u>-4 461 543</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-58 370</u>	<u>-4 461 543</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 242 391</u>	<u>-1 329 222</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 242 391</u>	<u>-1 329 222</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 330 841</b>	<b>570 388</b>
Likvida medel vid årets början	<u>19 775 313</u>	<u>19 204 925</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>26 106 154</u>	<u>19 775 313</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	10 657 737	4 394 954
Kassa och bank	<u>15 448 417</u>	<u>15 380 359</u>
Summa likvida medel	<u>26 106 154</u>	<u>19 775 313</u>

## 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	2099
Garageombyggnad 2016-2017	Rak	5,0	2035-2036
Markarbete 2014	Rak	5,0	2033
Markanläggning 2015	Rak	5,0	2034

### Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. 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 21 600 tkr till omförhandling under 2019. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 105 252 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	131 203	152 135
Mötesarvoden	236 326	261 184
Arvode föreningsvald revisor	17 941	9 818
Övriga arvoden och ersättningar	91 299	45 102
Utbildning	0	6 250
Kostnad för konferenser	11 250	15 000
Sociala kostnader	124 672	114 456
<b>Summa</b>	<b>612 691</b>	<b>603 945</b>

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	21 533 320	21 110 657
	Hysesintäkter lokaler	170 459	169 789
	Hysesintäkter garage och p-platser	1 417 454	1 406 957
	Konsumtionsavgifter, El	-749	0
	Försäkringsersättning	309 971	154 776
	Övriga intäkter: Gästrum, fakturor, mm	142 683	75 061
		<u>23 573 138</u>	<u>22 917 240</u>
<b>Not 3</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	1 362 184	1 384 358
	Löpande underhåll	2 021 605	1 146 435
	El	677 474	663 348
	Uppvärmning	3 935 443	4 017 209
	Vatten	851 442	826 920
	Sophämtning	931 650	953 779
	Fastighetsförsäkring	306 849	297 915
	Städning	584 780	528 297
	Förvaltningskostnader	943 311	931 972
	Extern revision	22 125	22 000
	Arvodeskostnader	612 691	603 945
	Övrig drift	1 298 118	1 515 815
		<u>13 547 672</u>	<u>12 891 993</u>
<b>Not 4</b>	<b>Planerat underhåll</b>		
	Underhåll av bostäder, Övrigt	0	23 750
	Underhåll av gem utrymmen, Tvättutrustning	86 563	40 238
	Underhåll av installationer, Värme	0	576 906
	Underhåll av installationer, Belysning	62 400	304 668
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fasader	0	1 725
	Underhåll av huskropp utvändigt, Fönster	0	15 241
	Underhåll av markytor, Gräsytor	35 308	0
	Underhåll av garage och p-platser	0	86 500
	Underhåll övrigt	330 113	34 085
		<u>514 384</u>	<u>1 083 113</u>
<b>Not 5</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	3 288 362	3 288 362
	Om- och tillbyggnad	512 261	512 261
	Markanläggningar	37 457	37 457
		<u>3 838 079</u>	<u>3 838 079</u>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 066	2 849
	Ränteintäkter bankkonto	65 139	69 394
	Övriga ränteintäkter	825	662
		<u>72 030</u>	<u>72 905</u>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 730 964	2 154 185
	Övriga räntekostnader	380	1 400
		<u>1 731 344</u>	<u>2 155 585</u>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	142 744 246	142 744 246
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 744 246	142 744 246
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 502 883	-30 214 521
Årets avskrivningar	-3 288 362	-3 288 362
Utgående avskrivningar	-36 791 244	-33 502 883
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>105 953 002</b>	<b>109 241 363</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 245 214	5 800 021
Årets investeringar	0	4 445 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 245 214	10 245 214
Ingående ackumulerade avskrivningar	-922 674	-410 413
Årets avskrivningar	-512 261	-512 261
Utgående avskrivningar	-1 434 934	-922 674
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>8 810 280</b>	<b>9 322 540</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>114 763 282</b>	<b>118 563 904</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad - bostäder	244 000 000	244 000 000
Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
	249 200 000	249 200 000
Mark - bostäder	87 000 000	87 000 000
Mark - lokaler	54 000	54 000
	87 054 000	87 054 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>336 254 000</b>	<b>336 254 000</b>
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	749 142	749 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 142	749 142
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 371	-74 914
Årets avskrivningar	-37 457	-37 457
Utgående avskrivningar	-149 828	-112 371
<b>Bokfört värde</b>	<b>599 314</b>	<b>636 771</b>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	519 920	519 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	519 920	519 920
Ingående avskrivningar	-519 920	-519 920
Utgående avskrivningar	-519 920	-519 920
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde, fönster	16 350	0
Årets anskaffningar, garage	51 657	16 350
Årets anskaffningar, fönster	6 713	0
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>74 720</b>	<b>16 350</b>

**Noter** 2018-12-31      2017-12-31

<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	296 277	162 002
Skattefordringar	76 732	83 750
Övriga fordringar	1 941	2 022
	<b>374 950</b>	<b>247 774</b>

<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Försäkring	0	306 849
Kabel-TV	26 293	26 274
MBC Städservice	0	44 786
Parking partner	3 712	0
	<b>30 005</b>	<b>377 909</b>

<b>Not 14 Kassa och bank</b>		
Handkassa	11 454	8 535
SBAB	11 488 324	11 446 489
Collector	992 258	985 613
Svea Bank (Amfa)	982 896	978 006
Resurs Bank	987 312	981 424
Marginalen Bank	986 173	980 291
	<b>15 448 417</b>	<b>15 380 359</b>

<b>Not 15 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 710 600	81 250	18 502 131	-1 327 215	2 549 349
Vinstdisp enl. stämmobeslut			3 371 787	-822 438	-2 549 349
Årets resultat					3 534 646
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>14 710 600</b>	<b>81 250</b>	<b>21 873 918</b>	<b>-2 149 653</b>	<b>3 534 646</b>

<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	126779	2,38%	2023-10-30	19 526 325	500 000
Stadshypotek	192541	1,21%	2021-10-30	23 504 045	250 000
Stadshypotek	207420	1,57%	2022-01-30	19 164 044	100 000
Swedbank Hypotek	294187	1,66%	2024-04-25	21 800 084	0
Swedbank Hypotek	294203	0,50%	2019-01-28	21 600 084	400 000
				<b>105 594 582</b>	<b>1 250 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31 104 344 582

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 99 344 582

<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttag pantbrev i fastighet	136 068 000	136 068 000
Varav obelånade	0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<b>136 068 000</b>	<b>136 068 000</b>

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 250 000	1 266 816
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	97 383	95 211
Arbetsgivaravgifter	74 722	68 054
Depositioner	9 190	9 190
Inre fond	99 534	99 534
Övriga kortfristiga skulder	2 130	2 436
	<u>282 959</u>	<u>274 425</u>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 883 785	1 902 125
Upplupna räntekostnader	188 740	313 981
Upplupen el	62 165	61 698
Upplupen värme	983 045	591 652
Väsby Fukt AB	0	115 099
BoRevision Sverige AB	22 000	22 000
HSB Norra Stor-Stockholm	40 332	0
Tylömarks Trädgård	19 445	0
H.U.S Allrör i Järfälla AB	0	102 750
Söderkyl AB	86 563	0
Solna Högtrycksspolning AB	346 114	0
Bjerring AB	21 250	0
HSB Värmland	5 343	0
Jonas Beckman VVS-Teknik AB	5 728	0
Kallhäll Transport & Motor AB	12 901	0
Kallhälls Blomsterhandel AB	8 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 081
	<u>3 685 411</u>	<u>3 113 386</u>

Järfälla, 2019 - 02 - 21

Karin Adamsson

Mats Lejnemark

Tommy Haag

Halina Koukouvinos

Torsten Gustafsson

Kent Börjesjö

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

Per Wallenthin  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kolarängen för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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.

### Uppllysning 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 fel.

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 revisionsssed 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 fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel 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 tvekel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 för år 2018 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 8 / 4 2019

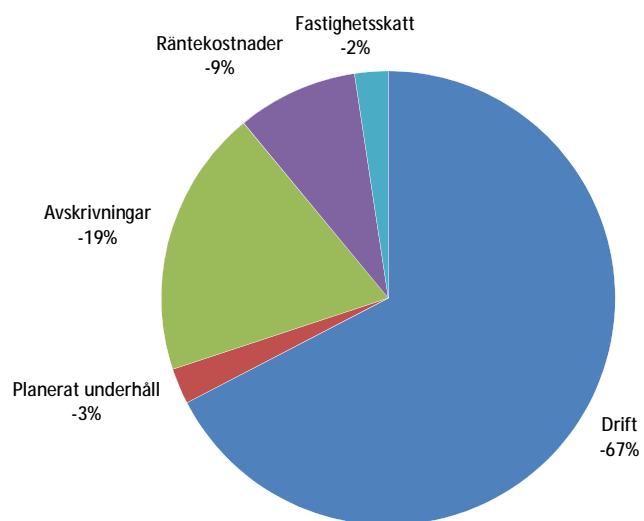
.....  
Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Per Wallenthin

Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

