



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716416-4951 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 9:10	1981-01-01	1980 och 1981
Järfälla Kallhäll 9:9	1980-01-01	1981
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa där även en olycksfallsförsäkring ingår.
Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
231	garageplatser (bil och MC)	6598
319	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31774
124	p-platser	0
136	lokaler (ink förråd)	833
Totalt 810 objekt		39205

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 27 st 1 rok, 47 st 2 rok, 71 st 3 rok, 50 st 4 rok, 78 st 5 rok, 45 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Söderhäll	Ordförande	2022-06-01	
Björn Söderhäll	Ledamot	2020-06-29	
Mats Lejnemark	Ordförande	2019-05-21	2022-06-01
Conny Jonsson	Ledamot	2022-06-16	
Rolf Bertil Rosdahl	Ledamot	2022-06-01	2022-08-22
Gunilla Palmqvist	Ledamot	2020-06-29	2022-06-01
Merja Axberg	Ledamot	2021-05-05	
Lollo Helgerum	Ledamot	2019-05-21	
Rose-Marie Douhan	Ledamot	2021-05-05	
Johan Johansson	HSB-Ledamot	2020-07-01	2022-06-16
Karin Adamsson	Ledamot	2018-05-28	
Fredric Andersson	Ledamot	2021-05-05	
Emelie Velandér	Ledamot	2021-05-05	
Stefan Zivkovic	Ledamot	2022-06-01	2022-08-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lollo Helgerum, Merja Axberg, Fredric Andersson och Rose-Marie Douhan.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit: Merja Axberg, Lollo Helgerum, Rose-Marie Douhan, Björn Söderhäll, Mats Lejnemark, Karin Adamsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Lars Appeldahl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Olof Tillander, Petter Salovaara Nykvist och Emma Wiklund, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 80 medlemmar varav 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 2 % fr.o.m. 2022-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-14.

Medlemsinformation och aktiviteter

Under året har vi haft öppen styrelseexpedition vid sju tillfällen. Ett informationsmöte gällande fönsterbytet. En boende Dimitrios som arbetar som Utdare av Finansiell Brottslighet i Skandiabanken har hållit två informationsmöten för boende om bedrägerier riktade mot äldre och hur man skyddar sig. Styrelsen har informerat medlemarna via Informationsbulletinen som har delats ut i alla brevlådor (informationen finns även på hemsidan). Kortare eller mer akut information har publicerats på infoskränarna. Föreningens hemsida, www.kolarangen.se uppdateras också med nyheter och annan information om föreningen.

Fastighetsanknutna händelser under året**Ombyggnad, underhåll och andra väsentliga händelser under året**

- Gemensam EI, radhusen kvarstår
- Fönsterbyte, fortsätter 2023
- Injustering av värmesystemet
- Målning och renovering av förråd, burspråk och balkonger på radhusen
- Utbyte av av fjärde och sista bersån
- Nyinstallation av kamerabevakning i alla fyra garagen
- Brandlarm garagen, fortsätter 2023
- Brandtätning i alla garagen
- Nytt portöppningssystem för alla garagen
- Ny lekplats Turbingränd
- Julbelysning Turbingränd
- Presentationssystem i båda föreningslokalerna
- Boulebana Teknikvägen
- Installation av 29 elbilsaddplatser utomhus

Besiktning och kontroller

- Skyddsrum (6st)
- SBA kontroller
- Lekplatser
- Hjärtstartare
- Hissar
- Garageportar

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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av grundmurar i garagen.

Årtal	Ändamål
2018-2021	Renovering av grundmurar i alla fyra garagen.
2021	Dränering baksida Turbingränd 6-12
2020-2022	Injustering värmesystem
2021-2022	Målning och renovering förråd, burspråk och balkonger radhusen Teknikvägen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Skyddsrum (6st), åtgärda brister enligt skyddsrumsbesiktning
2023	OVK efter fönsterbyte Teknikvägen
2023	Påbörja projektering av kulvertbyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 461 och under året har det tillkommit 24 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 460.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	213	256	275	223	244
Skuldsättning, kr/kvm	3 063	3 119	3 160	3 200	3 323
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	186	177	149	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	535	455	425	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	734	719	705	691	678
Totala intäkter, kr/kvm	792	759	749	0	0
Nettoomsättning, tkr	26 100	24 671	24 354	24 280	23 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	-486	1 879	4 241	3 737	3 535
Soliditet, %	31	31	30	28	26

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 710 600	0	0	14 710 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	81 250	0	0	81 250
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 456 751	0	-1 408 051	22 048 700
S:a bundet eget kapital, kr	38 248 601	0	-1 408 051	36 840 550
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 779 919	1 878 937	1 408 051	11 066 907
Årets resultat, kr	1 878 937	-1 878 937	-485 805	-485 805
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 658 856	0	922 246	10 581 102
S:a eget kapital, kr	47 907 457	0	-485 805	47 421 652

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 236 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 644 051 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 066 907
Årets resultat, kr	-485 805
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 581 102

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 676 581
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 327 722
Balanseras i ny räkning, kr	12 232 243

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	26 100 248	24 670 599
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-16 436 116	-13 883 853
Övriga externa kostnader	Not 3	-752 590	-342 053
Planerat underhåll		-3 327 722	-2 644 051
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-646 564	-620 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 096 050	-3 810 993
Summa rörelsekostnader		-25 259 042	-21 301 869
Rörelseresultat		841 206	3 368 730
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	124 911	78 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 451 922	-1 567 828
Summa finansiella poster		-1 327 011	-1 489 794
Årets resultat		-485 805	1 878 936

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	127 129 730	124 696 939
Pågående nyanläggningar	Not 8	8 611 072	4 546 979
		<u>135 740 802</u>	<u>129 243 919</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 740 802</u>	<u>129 243 919</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		30 764	20 367
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 781 168	3 409 177
Övriga fordringar	Not 9	3 775	12 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 073 958	564 655
		<u>3 889 665</u>	<u>4 006 654</u>
Kassa och bank	Not 11	13 042 584	22 654 373
Summa omsättningstillgångar		<u>16 932 249</u>	<u>26 661 027</u>
Summa tillgångar		<u>152 673 051</u>	<u>155 904 946</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		14 710 600	14 710 600
Upplåtelseavgifter		81 250	81 250
Yttre underhållsfond		22 048 700	23 456 751
		<u>36 840 550</u>	<u>38 248 601</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 066 906	7 779 919
Årets resultat		-485 805	1 878 936
		<u>10 581 100</u>	<u>9 658 855</u>
Summa eget kapital		<u>47 421 650</u>	<u>47 907 456</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	80 952 452	81 489 733
		<u>80 952 452</u>	<u>81 489 733</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	18 926 325	20 214 044
Leverantörsskulder		1 275 248	3 135 909
Skatteskulder		16 396	0
Fond för inre underhåll		77 157	77 157
Övriga skulder	Not 14	121 263	90 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	3 882 560	2 990 203
		<u>24 298 948</u>	<u>26 507 757</u>
Summa skulder		105 251 400	107 997 490
Summa eget kapital och skulder		<u>152 673 051</u>	<u>155 904 946</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-485 805	1 878 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 096 050	3 810 993
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 610 244	5 689 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-511 020	86 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-921 090	1 233 205
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 178 134	7 009 864
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-10 592 932	-9 697 146
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 592 932	-9 697 146
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 825 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 825 000	-1 350 000
Årets kassaflöde	-10 239 798	-4 037 282
Likvida medel vid årets början	26 063 550	30 100 831
Likvida medel vid årets slut	15 823 752	26 063 550

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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 SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 105 252 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 308 416	22 851 420
Individuell mätning el	387 147	0
Hyror	1 836 927	1 658 686
Övriga intäkter	622 881	216 140
Bruttoomsättning	26 155 371	24 726 246
Avgifts- och hyresbortfall	-54 943	-55 647
Hyresförluster	-180	0
	26 100 248	24 670 599
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	4 053 788	4 031 490
Reparationer	2 488 310	1 094 742
El	1 636 914	639 498
Uppvärmning	3 843 930	3 963 657
Vatten	966 083	1 181 419
Sophämtning	1 176 987	1 217 312
Fastighetsförsäkring	230 659	220 734
Kabel-TV och bredband	598 148	196 217
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	572 171	547 031
Förvaltningsarvoden	828 209	731 884
Övriga driftkostnader	40 917	59 869
	16 436 116	13 883 853
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	14 098	13 632
Hyror och arrenden	8 095	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	174 929	17 747
Administrationskostnader	189 300	87 274
Extern revision	26 375	25 425
Konsultkostnader	248 993	107 176
Medlemsavgifter	90 800	90 800
	752 590	342 053
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	405 000	347 002
Revisionsarvode	14 350	19 040
Övriga arvoden	100 355	132 228
Sociala avgifter	126 859	120 035
Övriga personalkostnader	0	2 614
	646 564	620 919
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 551	3 754
Övriga ränteintäkter	123 360	74 280
	124 911	78 034
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 448 810	1 565 778
Övriga räntekostnader	3 112	2 050
	1 451 922	1 567 828

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	167 885 187	160 336 023
Anskaffningsvärde mark	6 260 000	6 260 000
Årets investeringar	6 528 840	7 549 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 674 028	174 145 187
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-49 448 248	-45 637 255
Årets avskrivningar	-4 096 050	-3 810 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 544 298	-49 448 248
Utgående bokfört värde	127 129 730	124 696 939
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	357 000 000	276 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	158 000 000	111 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 761 000	1 761 000
Summa taxeringsvärde	523 761 000	395 161 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 546 979	2 398 996
Årets investeringar	4 064 092	2 147 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 611 072	4 546 979
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	3 775	3 711
Skattefordran	0	8 744
	3 775	12 455
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 073 958	564 655
	1 073 958	564 655
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	309	3 859
SBAB	9 942 935	18 622 076
Collector	1 019 837	1 012 351
Marginalen	1 050 196	1 011 847
Svea	0	993 282
Resurs	1 014 006	1 004 725
Swedbank	15 300	6 233
	13 042 583	22 654 373

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	126779	2,38%	2023-10-30	17 526 325	500 000
Stadshypotek AB	513657	1,00%	2026-10-30	22 263 240	500 000
Stadshypotek AB	527148	1,26%	2027-01-30	18 539 044	400 000
Swedbank	2950294187	1,66%	2024-04-25	21 800 084	0
Swedbank	2950294203	0,99%	2025-04-25	19 750 084	500 000
				99 878 777	1 900 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 90 378 777

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 80 952 452

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 136 068 000 136 068 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	18 926 325	20 214 044
	18 926 325	20 214 044

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	9 190	9 190
Momsskuld	21 201	0
Källskatt	85 810	80 681
Övriga kortfristiga skulder	5 062	574
	121 263	90 445

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	178 187	191 307
Förutbetalda hyror och avgifter	2 219 515	2 016 937
Övriga upplupna kostnader	1 484 858	781 959
	3 882 560	2 990 203

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

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Björn Söderhäll

Conny Jonsson

Emelie Velandér

Fredric Andersson

Karin Adamsson

Lollo Helgerum

Merja Axberg

Rose-Marie Douhan

Revisionsberättelsen är elektronisk signerad

Lars Appeldahl
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kolarängen i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Appeldahl
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN SÖDERHÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 09:58:15



LOLLO HELGERUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 15:58:55



ROSE-MARIE DOUHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:02:46



MERJA AXBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 22:03:03



KARIN ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:08:50



FREDRIC ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:09:19



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:12:55



EMELIE VELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 10:33:43



LARS APPELDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:59:47



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:58:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS APPELDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:24:07



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 11:00:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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