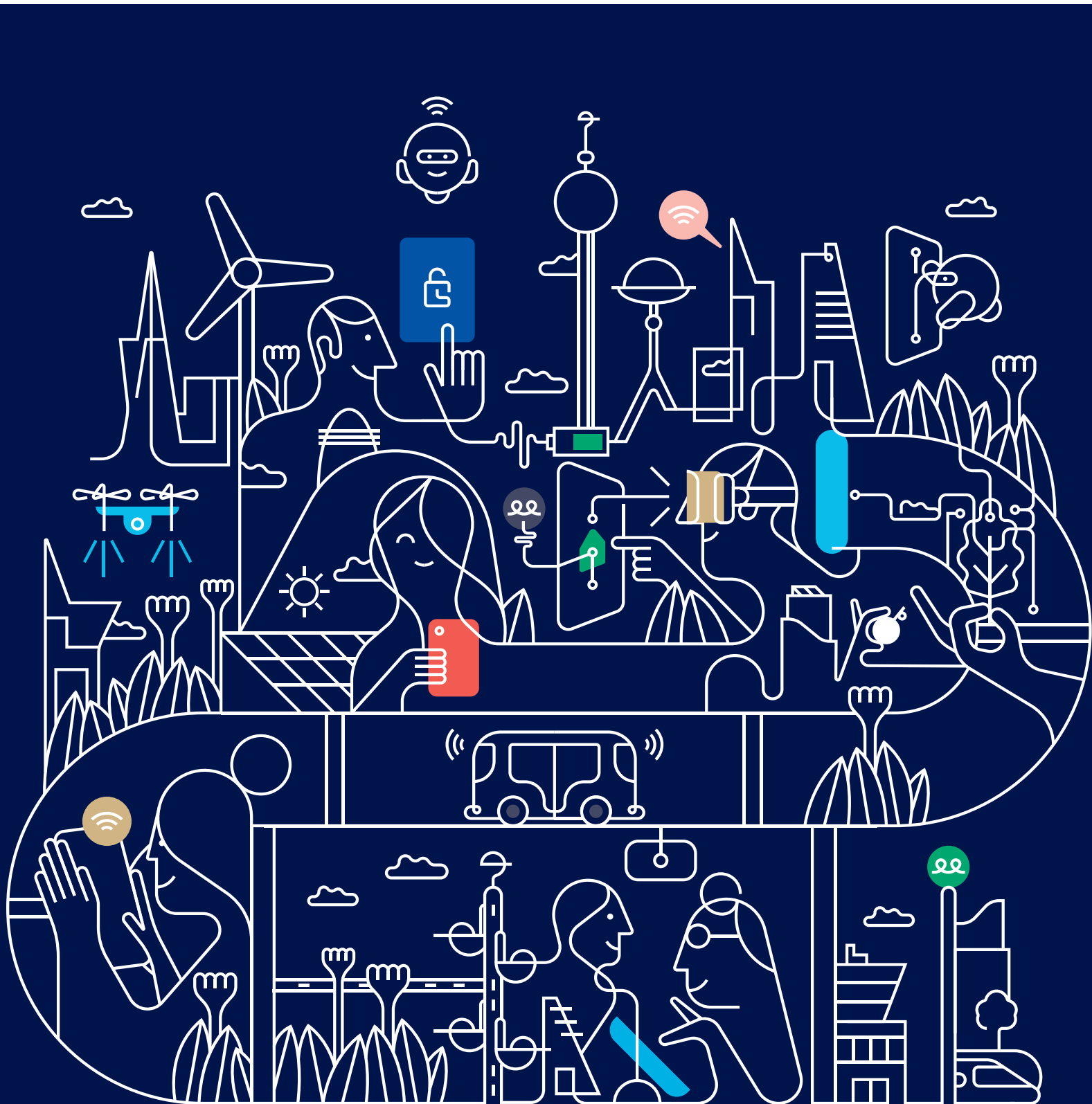




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Camilla Holmberg	Ordförande
Sara Murray	Ledamot
Lars Daniel Tobias Nilsson	Ledamot
Marcus Rödén	Ledamot
Anna Tikhonova	Ledamot
Jan Dilberowic	Suppleant
Karl Johan Moreau	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Dilberowic, Camilla Holmberg, Karl Johan Moreau, Sara Murray, Marcus Rödén och Anna Tikhonova.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-----------	------------------	-------------------------

Valberedning

Menaf Al-Basri
Lars Swahn
Suzanna Wedén
Patrik Åhlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2022-04-11. Extra stämma med anledning av förändring av framsida.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kölhalningen 2	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

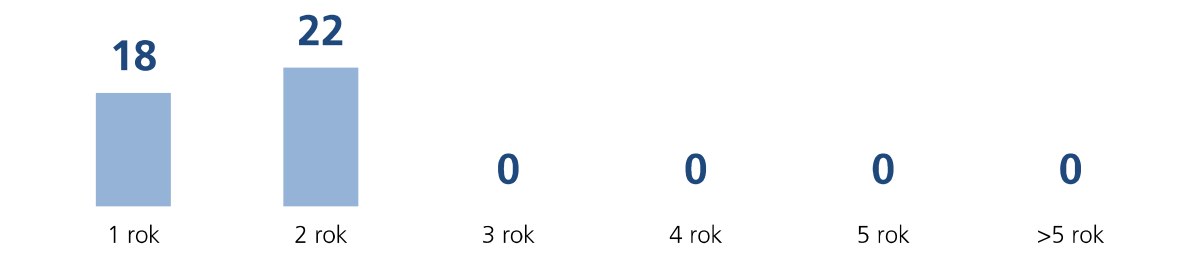
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 708 m² utgör boyta och 247 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Moment 22 Film AB	66 m ²	2026-02-28
Ninna Berger, Arbetslokal för konstnärlig verksamhet	56 m ²	2024-09-30
Stademonia	88 m ²	2023-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Underhållsplanen uppdaterades 2022–10.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte vatten och värme-ventiler	2022	
Spolning av stammar	2021	
El-lysrörsarmaturer med rörelsevakt, trapphus, byte	2021	
Byte av undercentral fjärrvärme	2020	
OVK Hyreslokal	2020	
Bytt ut ett trasigt ställdon i värmesystemet	2019	
Brandvarnare installerad i entrén	2019	
Lås har monterats på återvinningskärnen utomhus	2019	
Renovering lokal	2017	Fd bageri/pizzeria
Byte frånluftsfläkt	2017	
Elbesiktning	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016 - 2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga/ byte av maskiner	2023	Byte eller renovering
Byte entrédörr	2023	
Avfallshanterings utrustning	2023	Byte eller renovering
Hissrenovering	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Mickes fönsterputs och städ AB
Snöröjning	Björn Persson Plåtslageri AB
Bredband	Bahnhof AB
Hiss felservice	S:t Eriks hiss
Kabel-TV	ComHem AB/Bahnhof AB
El	Göteborg Energi DinEl AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Prezero Recycling AB
Hiss besiktning	Kiwa Inspecta AB
Elnät	Ellevio AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

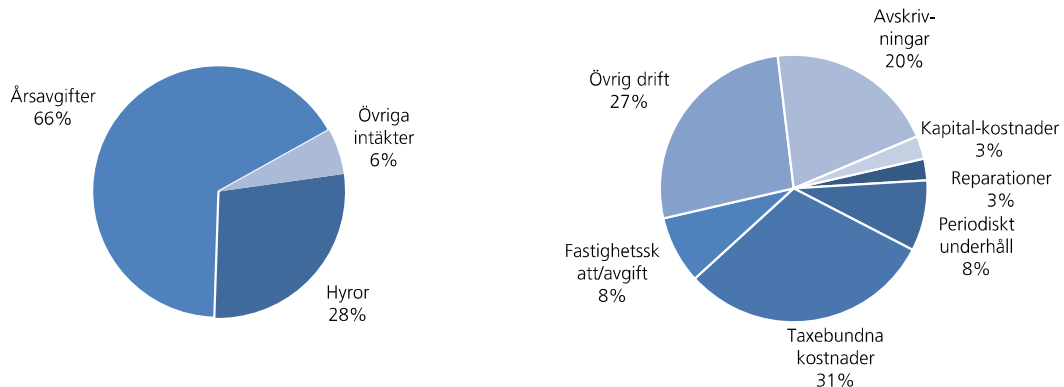
Föreningens ekonomi

Föreningen har fått ökade energi- och räntekostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 039 636	765 615
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 844 551	1 879 233
Finansiella intäkter	4 147	358
Ökning av kortfristiga skulder	82 699	0
	1 931 397	1 879 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 552 499	1 454 974
Finansiella kostnader	56 286	39 069
Ökning av kortfristiga fordringar	36 240	10 101
Minskning av långfristiga skulder	78 016	78 016
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 409
	1 723 041	1 605 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 247 993	1 039 636
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	208 357	274 021

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byte av vatten- och värmeventiler skett, samt löpande underhåll.

Likt de flesta andra bostadsrättsföreningar har föreningen haft ökade ränte- och energikostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	743	768	755
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 036	1 668	1 665	1 810
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 152	2 248	2 295	4 617
Elkostnad/m ² totalyta	44	30	24	30
Värmekostnad/m ² totalyta	197	161	171	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	24	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	20	48	64
Soliditet (%)	86	86	86	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-177	-33	-279	108
Nettoomsättning (tkr)	1 844	1 864	1 844	1 879

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 m² bostäder och 247 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 592 239	0	0	18 592 239
Upplåtelseavgifter	8 821 423	0	0	8 821 423
Fond för yttre underhåll	1 212 777	268 113	0	944 664
S:a bundet eget kapital	28 626 439	268 113	0	28 358 326
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 122 082	-268 113	-33 050	-2 820 919
Årets resultat	-176 942	-176 942	33 050	-33 050
S:a fritt eget kapital	-3 299 024	-445 055	0	-2 853 969
S:a eget kapital	25 327 415	-176 942	0	25 504 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-176 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 853 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 113
summa balanserat resultat	-3 299 024

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	172 500
	-3 126 524

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 843 832	1 864 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	719	14 918
Summa rörelseintäkter		1 844 551	1 879 233

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 276 829	-1 214 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 522	-134 769
Personalkostnader	Not 6	-105 148	-105 683
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-416 855	-418 597
Summa rörelsekostnader		-1 969 354	-1 873 572

RÖRELSERESULTAT

-124 803 **5 661**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 147	358
Räntekostnader och liknande resultatposter	-56 286	-39 069
Summa finansiella poster	-52 139	-38 711

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-176 942 **-33 050**

ÅRETS RESULTAT

-176 942 **-33 050**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	28 211 189	28 628 045
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	28 211 189	28 628 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 211 189	28 628 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	28 724	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 271 556	1 055 684
Summa kortfristiga fordringar	1 300 280	1 055 684
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8	8
Summa kassa och bank	8	8
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 300 288	1 055 691
SUMMA TILLGÅNGAR	29 511 477	29 683 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 413 662	27 413 662
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 212 777	944 664
Summa bundet eget kapital		28 626 439	28 358 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 122 082	-2 820 919
Årets resultat		-176 942	-33 050
Summa fritt eget kapital		-3 299 024	-2 853 969
SUMMA EGET KAPITAL		25 327 415	25 504 357
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1	0
Summa långfristiga skulder		1	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 676 252	3 754 269
Leverantörsskulder		138 495	105 331
Skatteskulder		50 411	17 022
Övriga skulder		52 850	52 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	266 053	249 907
Summa kortfristiga skulder		4 184 061	4 179 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 511 477	29 683 736

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	5-50år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 224 668	1 240 782
Hyror lokaler	502 964	475 508
Hyror förråd	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	96 720	129 606
Hysesrabatt	0	-3 636
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	8 807	13 063
Öresutjämning	-19	-8
	1 843 832	1 864 315

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	10 910
Övriga intäkter	719	4 008
	719	14 918

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 627	9 683
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 750	0
	Snöröjning/sandning	8 406	8 231
	Städning entreprenad	35 662	34 516
	Mattvätt/Hyrmattor	3 532	3 479
	Hissbesiktning	4 107	3 832
	Gård	1 401	872
	Förbrukningsmateriel	300	819
	Brandskydd	20 670	20 803
		84 455	82 235
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 148	43 998
	Entré/trapphus	7 812	0
	Lås	7 081	18 525
	VVS	10 601	118 641
	Värmeanläggning/undercentral	7 775	30 899
	Ventilation	0	1 875
	Elinstallationer	2 537	52 853
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 356	0
	Hiss	10 565	6 980
	Fönster	1 619	0
	Balkonger/altaner	0	2 485
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 676
	Vattenskada	1 719	3 248
		53 213	288 180
	Periodiskt underhåll		
	VVS	172 500	0
		172 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	85 162	56 875
	Värme	385 602	308 671
	Vatten	62 846	59 050
	Sophämtning/renhållning	87 517	86 764
		621 127	511 360
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 953	57 275
	Självrisk	0	27 259
	Kabel-TV	12 558	11 989
	Bredband	107 553	121 904
		181 064	218 427
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	164 470	114 320
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 276 829	1 214 522

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	2 813
	Hysesförluster	60	18 623
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 000
	Föreningskostnader	10 025	2 012
	Styrelseomkostnader	3 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	528	0
	Förvaltningsarvode	123 806	85 194
	Förvaltningsarvoden övriga	1 988	2 950
	Administration	6 677	1 106
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 620
		170 522	134 769

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 012	82 659
	Sociala kostnader	25 136	23 024
		105 148	105 683

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	247 140	247 140
	Förbättringar	169 715	171 457
		416 855	418 597

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 244 677	34 244 677
	Utgående anskaffningsvärde	34 244 677	34 244 677
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 616 632	-5 198 035
	Årets avskrivningar enligt plan	-416 855	-418 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 033 488	-5 616 632
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 211 189	28 628 045
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 953 212	3 953 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	24 056 000
	Taxeringsvärde mark	56 571 000	40 340 000
		89 371 000	64 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	79 000 000	58 800 000
	Lokaler	10 371 000	5 596 000
		89 371 000	64 396 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 561	95 561
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 561	95 561
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 561	-95 561
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 561	-95 561
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	9 220	16 055
	Klientmedel hos SBC	358 879	493 519
	Fordringar kreditfakturer	14 351	0
	Räntekonto hos SBC	889 106	546 110
		1 271 556	1 055 684

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	944 664	751 476
	Reservering enligt stadgar	268 113	193 188
	Vid årets slut	1 212 777	944 664

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,714 %	1 276 253	1 329 269	2023-06-30
Handelsbanken	2,657 %	2 400 000	2 425 000	2023-01-05
Summa skulder till kreditinstitut		3 676 253	3 754 269	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 676 253	-3 754 269	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 286 173 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 081 270	14 081 270

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	2 889
	Arvoden	81 335	82 658
	Sociala avgifter	25 555	25 971
	Ränta	9 971	5 922
	Avgifter och hyror	149 192	132 467
		266 053	249 907

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Efter verksamhetsåret har förening inför matavfallssortering.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Camilla Holmberg
Ordförande

Sara Murray
Ledamot

Lars Daniel Tobias Nilsson
Ledamot

Marcus Rödén
Ledamot

Anna Tikhonova
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ola Trané
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2, org.nr. 716460-2414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 224 000	1 224 668	1 224 000
Hyror lokaler	486 000	502 964	475 000
Hyror förråd	9 000	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	51 000	96 720	137 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 807	0
Öresutjämning	0	-19	0
Övriga intäkter	0	719	0
	1 770 000	1 844 551	1 845 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-12 000
Fastighetsskötsel beställning	-11 000	-5 627	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-4 750	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 406	-9 000
Städning entreprenad	-39 000	-35 662	-36 000
Städning enligt beställning	-8 000	0	-8 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 532	-4 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 107	-2 000
Sopphantering	0	0	-3 000
Gård	-1 000	-1 401	-1 000
Serviceavtal	0	0	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-300	-1 000
Brandskydd	-23 000	-20 670	-19 000
	-102 000	-84 455	-110 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-165 000	0	-94 000
Tvättstuga	-25 000	-1 148	0
Entré/trapphus	0	-7 812	0
Lås	0	-7 081	0
VVS	0	-10 601	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 775	0
Elinstallationer	0	-2 537	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 356	0
Hiss	0	-10 565	0
Fönster	0	-1 619	0
Vattenskada	0	-1 719	0
	-190 000	-53 213	-94 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-40 000
VVS	0	-172 500	0
	0	-172 500	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-88 000	-85 162	-49 000
Värme	-341 000	-385 602	-342 000
Vatten	-66 000	-62 846	-47 000
Sophämtning/renhållning	-96 000	-87 517	-87 000
	-591 000	-621 127	-525 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-60 953	-59 000
Kabel-TV	-14 000	-12 558	-13 000
Bredband	-75 000	-107 553	-127 000
	-153 000	-181 064	-199 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 076	-164 470	-114 000
	-111 076	-164 470	-114 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-938	-2 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-16 500	-17 000
Föreningskostnader	-3 000	-10 025	-4 000
Styrelseomkostnader	0	-3 600	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-528	0
Förvaltningsarvode	-94 000	-123 806	-107 000
Förvaltningsarvoden övriga	-4 000	-1 988	-6 000
Administration	-19 000	-6 677	-21 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 710	-6 000
	-148 000	-170 522	-164 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-84 000	-80 012	-83 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-25 136	-27 000
	-111 000	-105 148	-110 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-248 000	-247 140	-248 000
Förbättringar	-172 000	-169 715	-172 000
	-420 000	-416 855	-420 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 826 076	-1 969 354	-1 776 000
RÖRELSERESULTAT	-56 076	-124 803	69 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	3 996	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	142	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-104 000	-56 238	-58 000
Övriga räntekostnader	0	-48	0
	-104 000	-52 139	-58 000
RESULTAT	-160 076	-176 942	11 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se