allabrf.se

2016
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kolla Äng



allabrf.se

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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostadsrättsföeningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar; fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

allabrf.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolla Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 1991-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Leonardsson	Ordförande	
Sölve Johansson	Ledamot	
Marie Engborg	Ledamot	
Anne Selldén	Ledamot	
Peter Troedson	Ledamot	
Peter Ekström	Suppleant	Avgått ur styrelsen i förtid, oktober 2016 (flyttat)
Håkan Karlsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Sölve Johansson, Håkan Karlsson, Göran Leonardsson och Anne Selldén.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer		
Martin Oscarsson	Ordinarie Extern	PwC
Tina Lindholm	Ordinarie Intern	
Lars Karlsson	Suppleant Intern	

Valberedning	
Börje Holmgren	Sammankallande
Tore Jansson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolla 1:28	1992	Kungsbacka
Kolla 1:29	1992	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

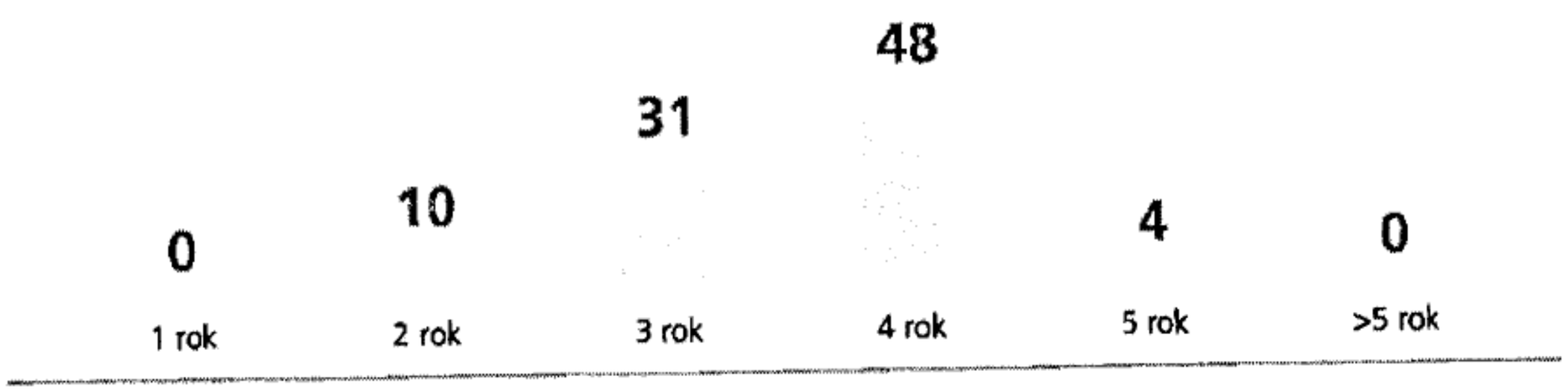
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1992 - 1993 och består av 43 småhus och 50 lägenheter.
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 253 m², varav 8 941 m² utgör lägenhetsyta och 312 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 93 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Möteslokal, tvättstuga, bastu

allabrf.se

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av soprum och elrum	2016	Invändig målning och modifiering av uppvärmning i soprum
Översyn och komplettering av lekplatser	2016	Målning och renovering
Målning av bostäder etapp 2 (Munins, Hugins och Lokes väg)	2016	Utvändig målning inkl utbyte skadade trädetaljer
Förbättrad områdesskyltning	2016	Orienteringstavla vid infart till området
Justering av fönster och altan/balkongdörrar	2016	Byte av tätningslister och justering av beslag
Målning av gårdsbyggnader	2015	Utvändig målning inkl utbyte skadade trädetaljer
Översyn och komplettering av lekplatser	2015	Utbyte av sand
Målning av bostäder etapp 1 (Frejas väg)	2015	Utvändig målning inkl utbyte skadade trädetaljer
Översyn av ventilationsanläggning	2015	Service och optimering av ventilationsutrustning
Filterbyte ventilation	2015	Årligen
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förbättrad områdesskyltning	2017	Skyltning parkeringar
Målning parkeringsrutor	2017	
Föryngring av planteringar	2017	Översyn och föryngring efter behov
Översyn och utbyte av delar i värmesystemet	2017	Byte av termostater och injustering av värmesystem
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Översyn tegelfasader	2020	Avgränsad omfogning vid behov
Renovering föreningslokal	2020	Invändig målning
Översyn av ventilationsanläggning och OVK	2021	Service och optimering av ventilationsutrustning

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
El	EON och Luleå Energi
Fjärrvärme	Statkraft
Renhållning	Ragn-Sells
Kabel-TV	Com Hem
Snöröjning	Farmartjänst

Föreningens ekonomi
För 2017 har styrelsen antagit en budget som innebär oförändrade årsavgifter. Avgifter för garage, car-portar och parkeringar blir också oförändrade.

I mars 2016 sattes ett av våra lån på 25,5 miljoner kronor om på 3 år till en ränta på ca 0,89 %. Tillsammans med våra övriga lån har vi därmed en låg snittränta på drygt 1 %.

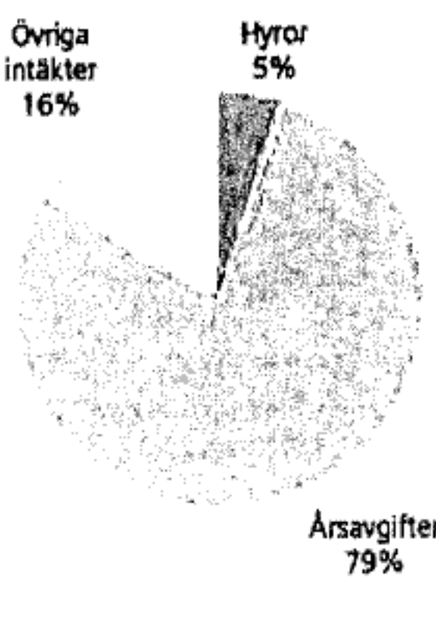
Gynnsamma låneräntor på våra lån säkerställer god likviditet för planerat underhåll samtidigt som det ger ökat utrymme för amortering av våra lån.

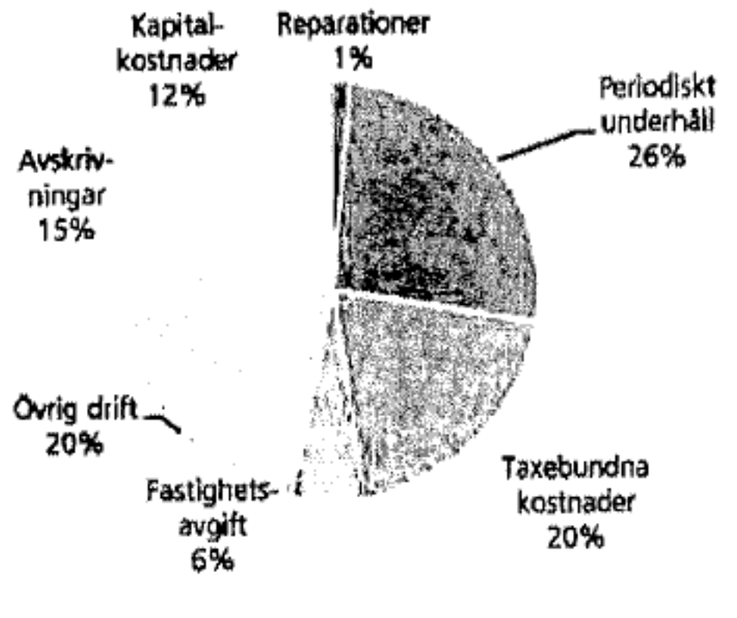
Föreningens underhållsfond är fortsatt stabil och avsättningar görs för att balansera fortsatt underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 302 409**	**1 928 698**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 057 312	7 014 983
Finansiella intäkter	10 309	49 218
Minskning kortfristiga fordringar	2 511 290	300 761
	9 578 911	**7 364 962**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 951 248	4 706 757
Finansiella kostnader	795 474	1 147 686
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	126 057	136 807
	7 372 779	**6 991 250**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 508 542**	**2 302 409**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**2 206 132**	**373 711**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har det utförts ett relativt omfattande underhåll och bland dessa åtgärder kan särskilt nämnas.

Utvändig målning av våra bostäder på Munins, Hugins och Lokes väg. Våra soprum och elcentraler har även målats invändigt. Målningsunderhållet som påbörjades 2015 har därmed slutförts.

Våra lekplatser har renoverats i form av utbyte av träsarger samt målning av lekutrustning.

Som en energibesparande åtgärd har byte av tätningslister och justering av beslag i dörrar och fönster utförts i alla våra lägenheter. Fortsatt energibesparande underhåll av vårt värmesystem kommer att ske under 2017.

Förbättring av områdesskyltning har påbörjats i form av en orienteringstavla vid infart i området samt mindre skyltar på våra fasader. Fortsatt förbättring av skyltning kommer att ske under 2017.

Under året har Kungsbacka kommun presenterat en plan för översvämningsskydd längs Kungsbackaån som indirekt berör vårt område. Överlag bedöms åtgärden vara mycket positiv för föreningen då det väsentligt minskar/eliminerar risken för framtida översvämningstillbud. Styrelsen, liksom allmänheten, har fått ta del av planen och vi har också lämnat synpunkter till kommunen där vi i allt väsentligt stödjer förslaget men med önskemål om förbättringar av trafikmiljön vid anslutningar till gång och cykelväg längs Kungsbackaån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 93 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	619	619	607	590
Lån/m² bostadsrättsyta	8 633	8 800	8 913	8 969
Elkostnad/m² totalyta	21	24	25	32
Värmekostnad/m² totalyta	76	75	67	88
Vattenkostnad/m² totalyta	36	34	33	38
Kapitalkostnader/m² totalyta	86	124	258	261
Soliditet (%)	18	17	17	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	313	202	202	-7
Nettoomsättning (tkr)	6 971	6 961	6 820	6 686

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 941 m² bostäder och 312 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	7 776 846	0	0	7 776 846
Fond för yttre underhåll	5 000 242	1 417 142	-1 350 962	4 934 062
S:a bundet eget kapital	**12 777 088**	**1 417 142**	**-1 350 962**	**12 710 908**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 727 732	-1 417 142	1 552 657	3 592 217
Årets resultat	312 843	312 843	-201 695	201 695
S:a fritt eget kapital	**4 040 575**	**-1 104 299**	**1 350 962**	**3 793 912**
S:a eget kapital	**16 817 663**	**312 843**	**0**	**16 504 820**

Resultatdisposition

Till foreningsstammans förfogande står foljande medel

årets resultat	312 843
balanserat resultat fore reservering till fond for yttre underhåll	5 144 874
reservering till fond for yttre underhåll enligt stadgar	-1 417 142
summa balanserat resultat	**4 040 575**

Styrelsen foreslår foljande disposition

av fond for yttre underhåll ianspråktas	1 765 128
att i ny räkning överförs	**5 805 703**

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

allabrf.se

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 971 453	6 960 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 859	54 371
Summa rörelseintäkter		**7 057 312**	**7 014 983**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 571 656	-4 300 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 578	-256 841
Personalkostnader	Not 6	-149 014	-149 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 008 056	-1 008 063
Summa rörelsekostnader		**-5 959 304**	**-5 714 820**
RÖRELSERESULTAT		**1 098 008**	**1 300 163**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 309	49 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-795 474	-1 147 686
Summa finansiella poster		**-785 165**	**-1 098 468**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**312 843**	**201 695**
ÅRETS RESULTAT		**312 843**	**201 695**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	90 376 947	91 380 345
Maskiner och inventarier	Not 9	0	4 658
Summa materiella anläggningstillgångar		**90 376 947**	**91 385 003**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**90 376 947**	**91 385 003**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	46
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 076 926	4 880 507
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	2 808
Summa kortfristiga fordringar		**2 076 926**	**4 883 361**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 503 329	2 051
Summa kassa och bank		**2 503 329**	**2 051**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 580 255**	**4 885 412**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 957 202**	**96 270 416**

allabrf.se

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 776 846	7 776 846
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 000 242	4 934 062
Summa bundet eget kapital		**12 777 088**	**12 710 908**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 727 732	3 592 217
Årets resultat		312 843	201 695
Summa fritt eget kapital		**4 040 575**	**3 793 912**
SUMMA EGET KAPITAL		**16 817 663**	**16 504 820**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	76 687 500	78 187 500
Summa långfristiga skulder		**76 687 500**	**78 187 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		199 815	394 567
Skatteskulder		19 941	23 775
Övriga skulder		0	55 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	732 283	604 161
Summa kortfristiga skulder		**1 452 039**	**1 578 096**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 957 202**	**96 270 416**

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Ventilation	10-20 år	10-20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	5 534 191	5 534 191
Hyror parkering	74 600	65 400
Hyror garage	294 070	296 620
Värmeintäkter	1 060 242	1 060 242
Tvättstuga	3 940	4 195
Gemensamhetslokal	300	0
Parkering	450	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 698	0
Öresutjämning	-38	-36
	6 971 453	**6 960 612**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	85 159	42 788
Övriga intäkter	700	11 583
	85 859	**54 371**

allabrf.se

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	269 644	263 094
Fastighetsskötsel beställning	106 912	84 983
Fastighetsskötsel gård beställning	249 506	185 189
Snöröjning/sandning	31 256	23 210
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	38 063
Myndighetstillsyn	5 100	5 100
Gemensamma utrymmen	5 068	0
Gård	400	8 789
Förbrukningsmateriel	1 003	3 900
Brandskydd	499	0
	669 388	**612 328**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	3 185
Lås	0	729
VVS	0	8 358
Värmeanläggning/undercentral	0	1 303
Ventilation	0	3 363
Elinstallationer	1 861	1 628
Tak	469	299
Mark/gård/utemiljö	1 500	19 443
Garage/parkering	890	890
Vattenskada	94 059	258 825
	98 779	**298 022**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	305 573	0
Installationer	2 695	0
Ventilation	0	128 517
Elinstallationer	18 867	27 006
Fasad	1 341 485	865 206
Mark/gård/utemiljö	96 508	330 233
	1 765 128	**1 350 962**
Taxebundna kostnader		
El	196 459	223 856
Värme	699 996	690 383
Vatten	331 290	309 995
Sophämtning/renhållning	104 669	124 541
Grovsopor	26 326	16 449
	1 358 739	**1 365 224**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	88 678	86 347
Kabel-TV	208 221	203 441
Bredband	608	0
	297 507	**289 788**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**382 116**	**384 036**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**4 571 656**	**4 300 360**

allabrf.se

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 808
	0	**2 808**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	4 934 062	3 951 935
Reservering enligt stadgar	1 417 142	1 200 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 350 962	-217 873
Vid årets slut	**5 000 242**	**4 934 062**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,950 %	1 687 500	2 687 500	2017-03-02
Handelsbanken	0,890 %	25 500 000	26 000 000	2019-03-30
Handelsbanken	0,930 %	25 000 000	25 000 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,310 %	25 000 000	25 000 000	2020-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		**77 187 500**	**78 687 500**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-500 000	
		76 687 500	**78 187 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 687 500 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	94 226 000	94 226 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 kommer det mest omfattande underhållsarbetet bestå av byte av alla termostater i våra lägenheter och lokaler samt tillhörande injustering och optimering av hela värmesystemet.

Under året kommer också områdesskyltning förbättras i form av bättre skyltning av parkeringar samt målning av parkeringsrutor.

allabrf.se

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Arvoden	4 780	0
Soclala avgifter	1 502	0
Ränta	64 640	60 711
Förutbetalda avgifter o hyror	567 112	543 450
Upplupna kostnader	94 249	0
	732 283	**604 161**

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 16 / 3 2017

Lill-Marie Engborg
Ledamot

Sölve Erik Bruno Johansson
Ledamot

Lars Göran Leonardsson
Ledamot

Anne Elisabeth Selldén
Ledamot

Nils Peter Troed Troedson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Oscarsson
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Tina Lindholm
Intern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolla Äng, org. nr 716408-3813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolla Äng för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 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.

allabrf.se

- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolla Äng för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas 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

allabrf.se

- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Göteborg den 28 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Oscarsson
Auktoriserad revisor

Tina Lindholm
Förtroendevald revisor

allabrf.se

LOKALKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE

SBC
Sveriges
BostadsrättsCentrum