



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 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- 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 att sänkas.

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

Vera Sofia Carolina Hedman	Ordförande
Samuel Per Erik Elväng	Ledamot
Erik Greayer	Ledamot
Mats Fredrik Kusoffsky	Ledamot
Sara Luttröpp	Ledamot

Mikael Fredrik Berglund	Suppleant	
Kristoffer E T Johannesson Lindman	Suppleant	Avgår 2021-03-31

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Matilda Klar
Amela Mohovic
Martin Sjöman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19.

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

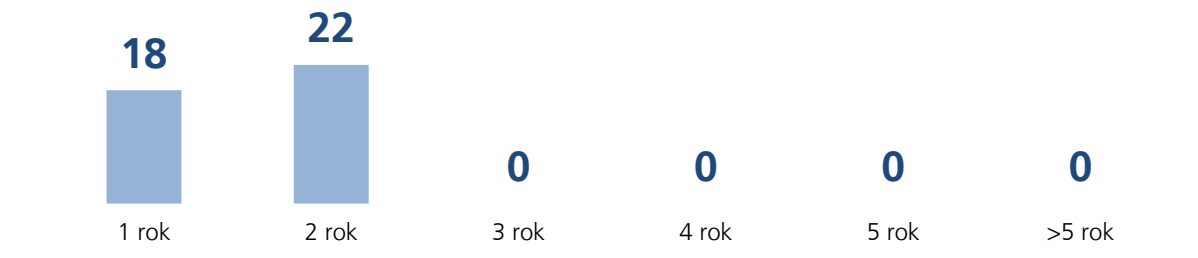
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 955 m², varav 1 708 m² utgör lägenhetsyta 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	2023-02-29
Ninna Berger, Arbetslokal för konstnärlig verksamhet	56 m ²	2021-09-30
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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av undercentral fjärrvärme	2020	
OVK Hyreslokal	2020	
Lås har monterats på återvinningskärnen utomhus	2019	
Bytt ut ett trasigt ställdon i värmesystemet	2019	
Brandvarnare installerad i entrén	2019	
Renovering lokal	2017	Fd bageri/pizzeria
Byte frånluftsfläkt	2017	
Elbesiktning	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2016 - 2017	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av stammar	2021	
Hissrenovering	2021	
Avfallshanterings utrustning	2022	Byte eller renovering
Renovering tvättstuga/ byte av maskiner	2023	Byte eller renovering

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	Suez Recycling AB
Hiss besiktning	Kiwa Inspecta AB
Elnät	Ellevio AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens sista hyresrätt (lgh 10011) såldes i mars för 2 975 000 kr.

Vårt bundna lån på 5 år löpte ut 2020-06-30. I samband med detta gjorde styrelsen en amortering på 3 800 000 kr och la om lånet till löpande 3-månader STIBOR med ett års bindningstid.

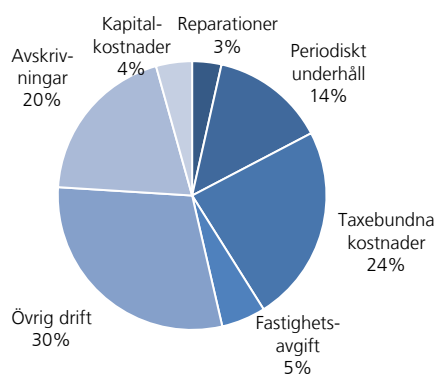
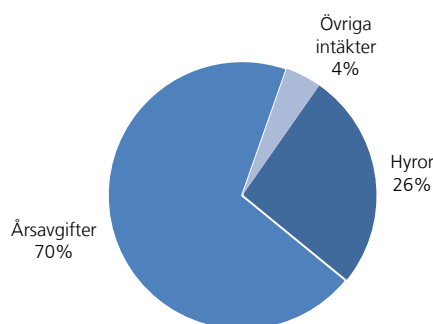
Föreningens andra lån lades om till löpande 3-månader STIBOR med ett års bindningstid i början av januari 2021.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 476 649	1 013 217
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 845 406	1 905 826
Finansiella intäkter	215	399
Minskning kortfristiga fordringar	12 950	0
Medlemsinsatser	2 975 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 387	30 192
	4 872 958	1 936 416
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 614 274	1 256 912
Finansiella kostnader	91 702	123 105
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 952
Minskning av långfristiga skulder	3 878 016	78 016
	5 583 992	1 472 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	765 615	1 476 649
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-711 034	463 432

*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 1 429 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 året har undercentralen för fjärrvärme bytts då den gamla gick sönder och bedömdes vara i för dåligt skick för att repareras. Värmeregleringen på undercentralen fungerade inte, vilket ledde till onödig energiförbrukning.

Film and Tell AB har sagt upp sitt avtal och avtalet har överlåtits till tatueringstudio och ateljén StaDemonia AB vilka flyttade in i lokalen 1:a oktober. För denna lokal har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförts under året.

En avloppts stam som inte längre var i bruk visade sig vara söndervittrad och spred dålig lukt i hyreslokalen som hyrs av StaDemonia. Denna är nu bortkopplad från avloppet och problemet löst.

Föreningens sista hyresrätt, lgh 10011, har upplåtits som bostadsrätt och såldes i mars för 2 975 000 kr.

De likvida medlen från lägenhetsförsäljningen har använts för att göra en större amortering på föreningens lån.

Under hösten anordnades en städdag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	755	770	770
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 921	1 810	1 606	910
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 244	4 617	4 752	4 760
Elkostnad/m ² totalyta	24	30	34	25
Värmekostnad/m ² totalyta	171	183	172	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	15	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	64	62	65
Soliditet (%)	86	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-279	108	46	-75
Nettoomsättning (tkr)	1 844	1 879	1 876	1 566

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 708 m² bostäder och 247 m² lokaler. Awikelser mellan åren beror på upplåtelse av lägenhet under år 2020.

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	401 394	0	18 190 845
Upplåtelseavgifter	8 821 423	2 573 606	0	6 247 817
Fond för yttre underhåll	751 476	193 188	0	558 288
S:a bundet eget kapital	28 165 138	3 168 188	0	24 996 950
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 348 779	-193 188	107 611	-2 263 202
Årets resultat	-278 952	-278 952	-107 611	107 611
S:a ansamlad förlust	-2 627 731	-472 140	0	-2 155 591
S:a eget kapital	25 537 407	2 696 048	0	22 841 359

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-278 952
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 155 590
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-193 188
summa balanserat resultat	-2 627 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 627 730
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 844 326	1 878 605
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	27 221
Summa rörelseintäkter		1 845 406	1 905 826
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 302 478	-991 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 455	-158 647
Personalkostnader	Not 6	-108 341	-107 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-418 597	-418 597
Summa rörelsekostnader		-2 032 871	-1 675 509
RÖRELSERESULTAT		-187 465	230 317
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215	399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 702	-123 105
Summa finansiella poster		-91 487	-122 706
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 952	107 611
ÅRETS RESULTAT		-278 952	107 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,12	29 046 642	29 465 239
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 046 642	29 465 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 046 642	29 465 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 285	24 730
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	767 284	1 475 532
Summa kortfristiga fordringar		771 569	1 500 262
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 801
Summa kassa och bank		0	2 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		771 569	1 503 063
SUMMA TILLGÅNGAR		29 818 211	30 968 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 413 662	24 438 662
Fond för yttre underhåll	Not 11	751 476	558 288
Summa bundet eget kapital		28 165 138	24 996 950
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 348 779	-2 263 202
Årets resultat		-278 952	107 611
Summa fritt eget kapital		-2 627 731	-2 155 591
SUMMA EGET KAPITAL		25 537 407	22 841 359
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 832 285	7 710 301
Leverantörsskulder		106 733	141 781
Skatteskulder		35 445	20 785
Övriga skulder		52 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 491	254 076
Summa kortfristiga skulder		4 280 804	8 126 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 818 211	30 968 302

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	5-50 år	5-50 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 282 013	1 261 296
Hyror bostäder	0	50 089
Hyror lokaler	474 385	465 677
Hyror förråd	9 000	9 000
Bredbandsintäkter	76 497	85 758
Hysesrabatt	-26 092	-2 533
Avgift andrahandsuthyrning	28 519	9 300
Öresutjämning	5	19
	1 844 326	1 878 605

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 307
Övriga intäkter	1 080	25 914
	1 080	27 221

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	10 788	0
	Fastighetskötsel beställning	10 892	13 701
	Snöröjning/sandning	7 953	14 140
	Städning entreprenad	34 515	34 515
	Städning enligt beställning	22 102	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 480	3 480
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 081	0
	Hissbesiktning	1 890	1 843
	Myndighetstillsyn	0	9 440
	Gård	420	0
	Serviceavtal	4 066	3 750
	Förbrukningsmateriel	0	1 727
	Brandskydd	18 069	17 460
		127 256	100 056
	Reparationer		
	Lokaler	17 155	0
	Tvättstuga	7 960	14 802
	Lås	261	10 499
	VVS	34 322	26 897
	Värmeanläggning/undercentral	7 934	14 361
	Ventilation	1 600	0
	Hiss	5 632	7 547
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 063
		74 864	76 169
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	293 750	0
		293 750	0
	Taxebundna kostnader		
	El	46 181	57 791
	Värme	328 123	350 871
	Vatten	46 057	28 309
	Sophämtning/renhållning	83 455	55 607
		503 816	492 578
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 890	54 303
	Självrisk	0	23 250
	Kabel-TV	11 878	11 730
	Bredband	121 904	121 904
		189 672	211 187
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	113 120	111 040
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 302 478	991 030

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	1 200
	Tele- och datakommunikation	0	501
	Hysesförluster	22 984	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	17 063
	Föreningskostnader	3 938	6 106
	Fritids- och trivselkostnader	0	185
	Förvaltningsarvode	101 587	101 312
	Förvaltningsarvoden övriga	5 648	13 921
	Administration	44 739	9 365
	Konsultarvode	0	3 093
	Tidningar facklitteratur	902	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 570	5 450
		203 455	158 647
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 658	81 600
	Sociala kostnader	25 683	25 635
		108 341	107 235
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	247 140	247 140
	Förbättringar	171 457	171 457
		418 597	418 597

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 244 677	34 244 677
	Utgående anskaffningsvärde	34 244 677	34 244 677
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 779 438	-4 360 841
	Årets avskrivningar enligt plan	-418 597	-418 597
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 198 035	-4 779 438
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 046 642	29 465 239
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 953 212	3 953 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 056 000	24 056 000
	Taxeringsvärde mark	40 340 000	40 340 000
		64 396 000	64 396 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 800 000	58 800 000
	Lokaler	5 596 000	5 596 000
		64 396 000	64 396 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 561	95 561
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 561	95 561
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 669	1 684
	Klientmedel hos SBC	765 615	1 473 848
		767 284	1 475 532

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	558 288	351 900
	Reservering enligt stadgar	193 188	193 188
	Reservering enligt stämmobeslut	0	13 200
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	751 476	558 288

Not12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkorsändr- ingsdag
	Handelsbanken	1,58	2 450 000	5 235 301	2021-01-05
	Handelsbanken	1,00	1 382 285	2 475 000	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 832 285	7 710 301	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 832 285	-7 710 301	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 442 205 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 081 270	14 081 270

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	82 657	81 600
	Sociala avgifter	25 971	25 639
	Ränta	9 178	7 955
	Avgifter och hyror	135 685	138 882
		253 491	254 076

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen inväntar utlåtande om hissrenoveringsbehov.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 5 2021



Vera Sofia Carolina Hedman
Ordförande



Samuel Per Erik Elväng
Ledamot



Erik Greayer
Ledamot



Mats Fredrik Kusoffsky
Ledamot



Sara Luttröpp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



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 2020.

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 2020 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 den 20 maj 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se