



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 716416-4951 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningen har tagit beslut om nya stadgar som registrerades 2024-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår inte styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Kallhäll GA:3	G:A	716418-4140	0 / 27.915	Sopsugterminal med soptransportrör och ledningar samt bottenventiler med anslutningsrör till sopnedkast, Styr-och reglerutrustning, Bottenventiler under marknedkast med styr-och reglerutrustning, Transportluftventiler med styr-och reglerutrustning, Ljudfälla

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Söderhäll	Ordförande	2022-06-01
Conny Jonsson	HSB Ledamot	2022-06-16
Merja Axberg	Ledamot	2021-05-05
Lollo Helgerum	Ledamot	2019-05-21
Rose-Marie Douhan	Ledamot	2021-05-05
Karin Adamsson	Ledamot	2018-05-28
Fredric Andersson	Ledamot	2021-05-05
Emelie Velandar	Ledamot	2021-05-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Björn Söderhäll, Karin Adamsson och Emelie Velandar.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 90 röstberättigade medlemmar varav 11 med fullmakt.

Extra stämman hölls 2023-11-08. På extra stämman deltog 50 röstberättigade medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-14.

Medlemsinformation och aktiviteter

Under året har vi haft öppen styrelseexpedition vid nio tillfällen. Ett informationsmöte 8 november gällande föreningens ekonomi. En extra stämma gällande ändring av stadgar andra sittningen. En loppis har hållits i föreningslokalen för medlemmar i föreningen som bjöds på korv och fika. Styrelsen har informerat medlemmarna via Informationsbuletinen som har delats ut i alla brevlådor (informationen finns även på hemsidan). Kortare eller mer akut information har publicerats på infoskärmarna. Föreningens hemsida, www.kolarangen.se uppdateras också med nyheter och annan information om föreningen.

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

- Gemensam EI, radhusen kvarstår
- Fönsterbyte, fortsätter 2024
- Brandlarm garagen, klar besiktat i december
- Ombyggnad av undercentral Teknikvägen
- Satt brytskydd på förrådsdörrar garage samt på gångdörrar till garagen
- Asfaltering Teknikvägen 53-85
- Skyddsrummen klara och fullt funktionsdugliga
- Igensatta rökgasluckor i garagen är bytta och funktionsdugliga

Besiktning och kontroller

- SBA kontroller
- Lekplatser
- Hjärtstartare
- Hissar
- Garageportar
- Brandposter och handbrandsläckare

Fixarna och gubbgänget

Fixarna på Teknikvägen och Gubbgänget på Turbingränd gör en stor insats för vår förening genom att ta hand om diverse jobb som vi annars hade behövt hyra in extern hjälp.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av grundmurar i garagen.

Årtal	Ändamål
2021-2022	Målning och renovering förråd, burspråk och balkonger radhusen Teknikvägen
2020-2022	Injustering värmesystem
2021	Dränering baksida Turbingränd 6-12
2018-2021	Renovering av grundmurar i alla fyra garagen.
2023	OVK Teknikvägen
2023	Skyddsrum (6st), åtgärdat brister enligt skyddsrumsbesiktning

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

Årtal	Ändamål
2024	OVK efter fönsterbyte Turbingränd
2024	Påbörja projektering av kulvertbyte
2024	Återställa pergola på översta terrasserna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 460 och under året har det tillkommit 23 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 462.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	239	213	256	275	223
Skuldsättning, kr/kvm	3 801	3 063	3 119	3 160	3 200
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 808	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	229	186	177	149	0
Årsavgifter, kr/kvm	786	734	719	705	691
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	861	792	759	749	0
Nettoomsättning, tkr	27 268	26 100	24 671	24 354	24 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	-486	1 879	4 241	3 737
Soliditet, %	27	31	31	30	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 redovisas ej.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 710 600	0	0	14 710 600
Upplåtelseavgifter, kr	81 250	0	0	81 250
Underhållsfond, kr	22 048 700	0	-1 651 141	20 397 559
S:a bundet eget kapital, kr	36 840 550	0	-1 651 141	35 189 409
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 066 906	-485 805	1 651 141	12 232 243
Årets resultat, kr	-485 805	485 805	-81 562	-81 562
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 581 101	0	1 569 579	12 150 681
S:a eget kapital, kr	47 421 651	0	-81 562	47 340 090

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 676 581 kr samt ianspråktagande skett med 3 327 722 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 232 243
Årets resultat, kr	-81 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 150 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 040 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 235 257
Balanseras i ny räkning, kr	13 345 938

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 268 126	25 628 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 129	471 747
Summa Rörelseintäkter		27 400 255	26 100 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-20 127 148	-19 541 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-879 702	-974 544
Personalkostnader	Not 6	-671 915	-646 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 463 877	-4 096 050
Summa Rörelsekostnader		-26 142 642	-25 259 042
Rörelseresultat		1 257 613	841 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	326 648	124 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 665 823	-1 451 922
Summa Finansiella poster		-1 339 175	-1 327 011
Resultat efter finansiella poster		-81 562	-485 805
Resultat före skatt		-81 562	-485 805
Årets resultat		-81 562	-485 805

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	122 665 853	127 129 730
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	23 841 814	8 611 072
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		146 507 667	135 740 802
Summa Anläggningstillgångar		146 507 667	135 740 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 329	30 764
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 223 257	2 784 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	459 132	1 073 958
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 693 717	3 889 665

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	25 030 257	13 042 584
<i>Summa Kassa och bank</i>		25 030 257	13 042 584
Summa Omsättningstillgångar		29 723 975	16 932 249

Summa Tillgångar

176 231 642 152 673 051

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 791 850	14 791 850
Fond för yttre underhåll	20 397 559	22 048 700
Summa Bundet eget kapital	35 189 409	36 840 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 232 243	11 066 906
Årets resultat	-81 562	-485 805
Summa Fritt eget kapital	12 150 681	10 581 101

Summa Eget kapital

47 340 090	47 421 651
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	96 978 693	80 952 452
Summa Långfristiga skulder		96 978 693	80 952 452

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 000 084	18 926 325
Leverantörsskulder		3 954 631	1 275 248
Skatteskulder		38 726	16 396
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	196 998	199 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 722 420	3 881 126
Summa Kortfristiga skulder		31 912 859	24 298 948

Summa Skulder

128 891 552	105 251 400
--------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

176 231 642	152 673 051
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 257 613	841 206
-----------------	-----------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 463 877	4 096 050
---------------	-----------	-----------

Kostnadsfört som underhåll	202 882	0
----------------------------	---------	---

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 666 759	4 096 050
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	326 648	124 911
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-1 391 915	-1 451 922
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

4 859 104	3 610 245
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	616 012	-511 020
--	---------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 266 244	-921 090
---	-----------	----------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 882 257	-1 432 110
--	------------------	-------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 741 361	2 178 134
------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 433 624	-10 592 932
---	-------------	-------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 433 624	-10 592 932
---	--------------------	--------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	21 100 000	-1 825 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 100 000	-1 825 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

13 407 737	-10 239 798
-------------------	--------------------

Likvida medel vid årets början	15 823 752	26 063 550
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	29 231 490	15 823 752
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

105 252 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 007 711	23 308 416
	Hyror lokaler	21 560	133 554
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 975 600	1 605 638
	Hyror förbrukningsbaserad	961 130	387 147
	Hyror övrigt	220 916	67 635
	Övriga primära intäkter	190 197	181 233
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 377 114	25 683 623
	Avgiftsbortfall	-97 212	-50 520
	Hysesbortfall	-11 776	-4 603
	<i>Summa</i>	-108 988	-55 123
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	27 268 126	25 628 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	60 775	63 404
	Övriga sekundära intäkter	71 354	408 343
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	132 129	471 747
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 239 059	-3 624 273
	Snö och halk-bekämpning	-227 250	-429 516
	Reparationer	-2 001 935	-1 949 480
	Planerat underhåll	-3 235 257	-3 327 722
	Försäkringsskador	-436 785	-538 829
	El	-1 852 416	-1 636 914
	Uppvärmning	-4 425 390	-3 843 930
	Vatten	-1 014 002	-966 083
	Sophämtning	-1 431 866	-1 176 987
	Fastighetsförsäkring	-261 980	-230 659
	Kabel-TV och bredband	-584 200	-598 148
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-594 501	-572 171
	Förvaltningsavtalskostnader	-771 511	-633 074
	Övriga driftkostnader	-50 996	-14 098
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-20 127 148	-19 541 884

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-74 483	-9 696
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-313 196	-174 929
	Administrationskostnader	-122 192	-157 298
	Extern revision	-28 450	-26 375
	Konsultkostnader	0	-235 221
	Medlemsavgifter	-90 940	-90 800
	Föreningsverksamhet	-122 929	-69 718
	Övriga förvaltningskostnader	-127 512	-210 507
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-879 702	-974 544
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-19 195	-14 350
	Övriga arvoden	-521 386	-505 355
	Löner och övriga ersättningar	-469	0
	Sociala avgifter	-126 803	-126 859
	Övriga personalkostnader	-4 062	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-671 915	-646 564
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 028	1 551
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	325 620	123 360
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	326 648	124 911
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 660 548	-1 448 810
	Övriga räntekostnader	-5 275	-3 112
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 665 823	-1 451 922

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 245 588	163 804 895
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 260 000	6 260 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 168 439	4 080 292
	Årets investeringar	0	6 528 840
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	180 674 028	180 674 028
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 544 298	-49 448 248
	Årets avskrivningar	-4 463 877	-4 096 050
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-58 008 174	-53 544 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 665 853	127 129 730
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	357 000 000	357 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	158 000 000	158 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 761 000	1 761 000
	<i>Summa</i>	523 761 000	523 761 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	136 068 000	136 068 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	136 068 000	136 068 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 611 072	4 546 979
	Årets investeringar	15 433 624	4 064 092
	Kostnadsfört som underhåll	-202 882	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	23 841 814	8 611 072
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 201 233	2 781 168
	Övriga fordringar	22 024	3 775
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 223 257	2 784 943
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	459 132	1 073 958
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	459 132	1 073 958

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	309
Swedbank	33 634	15 300
SBAB	21 738 053	9 942 935
Collector	1 050 271	1 019 837
Resursbank	1 044 575	1 014 006
Marginalen	1 163 725	1 050 196
<i>Summa Kassa och bank</i>	25 030 257	13 042 584

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	1,66%	2024-04-25	21 800 084	0
Swedbank	0,99%	2025-04-25	19 250 084	500 000
Swedbank	4,36%	2026-10-23	23 000 000	300 000
Swedbank	4,39%	2025-10-24	17 026 325	500 000
Stadshypotek AB	1,0%	2026-10-30	21 763 240	500 000
Stadshypotek AB	1,26%	2027-01-30	18 139 044	400 000
			120 978 777	2 200 000

Långfristig del	96 978 693
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	21 800 084
Kortfristig del	24 000 084
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	9 190	9 190
Momsskuld	22 747	21 201
Källskatt	80 019	85 810
Inre fond	77 157	77 157
Övriga kortfristiga skulder	7 885	6 496
<i>Summa Övriga skulder</i>	196 998	199 854

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 298 244	2 218 081
	Upplupna räntekostnader	452 095	178 187
	Övriga upplupna kostnader	972 081	1 484 858
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 722 420	3 881 126

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Kolarängen i Järfälla för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Kolarängen i Järfälla för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Appeldahl
Av föreningen vald revisor

Robert Berglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN SÖDERHÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:39:33



LOLLO HELGERUM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 12:19:49



ROSE-MARIE DOUHAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 10:27:49



MERJA AXBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 06:54:39



KARIN ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 15:57:36



FREDRIC ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 11:43:07



CONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 09:55:58



EMELIE VELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 19:14:53



LARS APPELDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 20:37:06



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:51:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Bostadsrättsförening Kolarängen i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS APPELDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:52:34



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:52:22



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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