



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kolmilan i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kolmilan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-1388 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ringsö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2040-01-01	1961
Strupö 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2040-01-01	1900 och 1961

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 820
46	garageplatser	0
Totalt 111 objekt		5 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niels Hedberg	Ordförande	2022-06-06	
Staffan Paulusson	Ledamot	2022-01-03	
Gunnar Karels	Ledamot	2021-06-09	
Josefin Ankarberg	Ledamot	2020-12-02	
Fredrik Halvarsson	Ledamot	2016-08-05	
Eddie Björling	Ledamot	2021-06-09	
Linda Isabell Rylander	Ledamot	2023-06-15	
Sofia Båth	Ledamot	2023-06-15	
Torsten Cederborg	Suppleant	2022-06-06	2023-06-15
Örjan Edsborn	Suppleant	2023-06-15	
Tanja Schmutte	Suppleant	2022-06-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunnar Garels, Eddie Björling, Sofia Båth, Tanja Schmutte och Örjan Edsborn

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnar Karels, Fredrik Halvarsson, Eddie Björling och Niels Hedberg.

Revisorer har varit: Lena Järnebrant med Björn Lindbergh som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Hans Strömberg, Anne Hermansson och Nena Björling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog totalt 27 medlemmar varav 22 röstberättigade.

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-14. På extra föreningsstämman var 45 röstberättigade hushåll närvarande.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Ingått avtal med Opigo för installation och drift av laddstolpar i garage.
2022	Slutfört projekt med el effektiv ytterbelysning i området.
2022	Föreningen har slutfört installation med fiber i samtliga hushåll från Stockholms stadsnät.
2022	Panel har bytts ut på garage 27-46.
2022	Föreningens återvinningsmöjligheter har utvidgats med plast och hushållsbatterier för boende.
2022	Föreningens återvinningsmöjligheter har utvidgats med glödlampor och lysrör för boende.

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

Årtal	Ändamål
2023	Genomföra stamspolning av samtliga hushåll.
2023	Digitalisering av bostadsritningar.
2023	Projektering för framtida utbyte av fönster i samtliga hushåll för att minska energiförbrukningen.
2023	Planering för uppsättande av snörasskydd för att öka personsäkerheten runtomkring förråd i föreningen.
2023	Montering av laddstolpar för personbilar i samtliga garage samt några offentliga ladd platser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 16 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	330	339	298	373
Skuldsättning, kr/kvm	4 038	4 038	4 210	4 381	4 553
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 038	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	227	213	204	191	181
Årsavgifter, kr/kvm	892	871	872	872	872
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	942	918	943	913	913
Nettoomsättning, tkr	5 460	5 335	5 487	5 313	5 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	-167	1 173	278	-3	355
Soliditet, %	22	22	19	18	17

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 i 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 visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

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

Kommentar till negativt resultat:

Under året 2023 har planerat och genomfört underhåll varit högre än under tidigare år. Vi har bland annat installerat en radonsug, genomfört stamspolning och renoverat bod och gungställning. Utöver det planerade underhållet har reparationerna varit högre än än tidigare år, vilket gör att den kostnaden ökat. Det negativa resultatet beror främst på de genomförda underhållen i föreningen, men även på de ökade räntekostnaderna som ökat med 84 % jämfört med år 2022.

Att notera är att föreningen trots det negativa resultatet, har ett positivt kassaflöde (likvida medel) som uppgår till +53 680 kr. För att möta ökade driftkostnader och för att öka sparatet till framtida underhåll och reparationer har styrelsen beslutat att höja avgifterna per 2024-01-01 med 6%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 208 075	0	0	1 208 075
Underhållsfond, kr	1 019 828	0	-123 539	896 289
S:a bundet eget kapital, kr	2 227 903	0	-123 539	2 104 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 714 010	1 173 170	123 539	5 010 719
Årets resultat, kr	1 173 170	-1 173 170	-166 558	-166 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 887 180	0	-43 019	4 844 161
S:a eget kapital, kr	7 115 083	0	-166 558	6 948 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 528 000 kr samt ianspråktagande skett med 651 539 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	4 887 180
Årets resultat, kr	-166 558
Reservation till underhållsfond, kr	-528 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	651 539
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 844 161

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 844 161

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	5 459 622	5 333 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 038	1 691
Summa Rörelseintäkter		5 480 660	5 335 359

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-4 157 794	-2 910 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 635	-153 445
Personalkostnader	Not 6	-158 533	-147 794
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-758 882	-725 861
Summa Rörelsekostnader		-5 234 844	-3 937 679

Rörelseresultat

245 816 **1 397 680**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 867	2 202
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-417 241	-226 713
Summa Finansiella poster		-412 374	-224 511

Resultat efter finansiella poster

-166 558 **1 173 170**

Resultat före skatt

-166 558 **1 173 170**

Årets resultat

-166 558 **1 173 170**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	26 791 735	27 533 502
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	76 998	94 113
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	441 871	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 310 604	27 627 615

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 311 104 **27 628 115**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 312	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 348 734	2 856 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	342 286	338 863
Summa Kortfristiga fordringar		2 692 332	3 195 110

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	1 660 091	1 097 534
Summa Kassa och bank		1 660 091	1 097 534

Summa Omsättningstillgångar

4 352 423 **4 292 644**

Summa Tillgångar

31 663 526 **31 920 758**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 208 075	1 208 075
Fond för yttre underhåll	896 289	1 019 828
Summa Bundet eget kapital	2 104 364	2 227 903

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 010 719	3 714 010
Årets resultat	-166 558	1 173 170
Summa Fritt eget kapital	4 844 162	4 887 180

Summa Eget kapital

6 948 526

7 115 083

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	16 500 000
Summa Långfristiga skulder	0	16 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		345 429	438 678
Skatteskulder		55 965	29 120
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	53 875	52 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		759 732	785 717
Summa Kortfristiga skulder		24 715 001	8 305 675

Summa Skulder

24 715 001

24 805 675

Summa Eget kapital och skulder

31 663 526

31 920 758

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	245 816	1 397 680
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	758 882	725 861
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	758 882	725 861
Erhållen ränta	4 867	2 202
Erlagd ränta	-392 438	-264 495

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	617 127	1 861 249
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 784	-87 552
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-110 792	472 533
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-121 576	384 981

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-441 871	-1 072 908
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-441 871	-1 072 908

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-1 000 000

Årets kassaflöde

	53 680	173 322
Likvida medel vid årets början	3 952 069	3 778 748
Likvida medel vid årets slut	4 005 750	3 952 069

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter	5 193 120	5 071 647
	Hyror garage och parkeringsplatser	231 840	231 840
	Övriga primära intäkter	34 662	30 181
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 459 622	5 333 668
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 459 622	5 333 668
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	19 338	0
	Övriga sekundära intäkter	1 700	1 691
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	21 038	1 691
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-68 826	-99 464
	Snö och halk-bekämpning	-89 156	-113 681
	Reparationer	-528 238	-51 860
	Planerat underhåll	-651 539	-19 745
	Försäringsskador	-4 044	-3 952
	EI	-135 713	-161 815
	Uppvärmning	-970 540	-920 648
	Vatten	-216 859	-155 123
	Sophämtning	-217 517	-211 936
	Fastighetsförsäkring	-152 798	-133 381
	Kabel-TV och bredband	-161 650	-119 048
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-603 655	-576 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-59 334	-45 405
	Tomträttsavgäld	-290 580	-290 580
	Övriga driftkostnader	-7 344	-7 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 157 794	-2 910 578

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	-19 712	-22 466
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-24 096	-33 182
	Administrationskostnader	-27 810	-28 967
	Extern revision	-22 875	-22 375
	Medlemsavgifter	-24 900	-24 900
	Föreningsverksamhet	-13 037	-8 298
	Övriga förvaltningskostnader	-27 204	-13 257
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-159 635	-153 445
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 306	-65 593
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-31 500	-27 000
	Löner och övriga ersättningar	-39 525	-18 000
	Sociala avgifter	-37 002	-35 001
	Pensionskostnader och förpliktelser	-200	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-158 533	-147 794
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	1 206	1 050
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 661	1 153
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 867	2 202
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	-415 310	-224 563
	Övriga räntekostnader	-1 931	-2 150
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-417 241	-226 713

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 642 364	42 765 384
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	124 579	0
	Årets investeringar	0	1 001 560
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	43 766 944	43 766 944
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 233 442	-15 510 426
	Årets avskrivningar	-741 767	-723 016
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-16 975 209	-16 233 442
	Byggnader	26 791 735	27 533 502
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 795 000	78 795 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 507 000	93 507 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	172 302 000	172 302 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	32 417 500	32 417 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	32 417 500	32 417 500
	Taxeringsvärde lokaler avser		
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	99 804	28 455
	Årets investeringar	0	71 349
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	99 804	99 804
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 691	-2 846
	Årets avskrivningar	-17 115	-2 846
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 806	-5 691
	Utgående redovisat värde	76 998	94 113
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	441 871	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	441 871	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500		
	Andel i HSB				
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 345 659	2 854 536		
	Övriga fordringar	3 075	1 712		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 348 734	2 856 248		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	342 286	338 863		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	342 286	338 863		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Swedbank	1 442 728	885 028		
	Swedbank 2	217 363	212 506		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 660 091	1 097 534		
Not 16	Övriga kortfristiga 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	4,45%	2024-02-28	5 000 000	0
	Swedbank	4,5%	2024-01-28	2 000 000	0
	Swedbank	0,95%	2024-02-23	5 000 000	0
	Swedbank	0,95%	2024-02-23	5 000 000	0
	Swedbank	0,95%	2024-02-23	6 500 000	0
				23 500 000	0
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			23 500 000	
	Kortfristig del			23 500 000	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	-8
	Inre fond	47 482	47 482
	Övriga kortfristiga skulder	6 393	4 686
	<i>Summa Övriga skulder</i>	53 875	52 160

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm, org.nr. 702001-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

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 Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Järnebrant
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kolmilan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIELS HEDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:05:09



EDDIE BJÖRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 21:00:11



STAFFAN PAULUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:01:23



GUNNAR KARELS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 10:12:20



FREDRIK HALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 12:59:26



LINDA ISABELL RYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 17:59:56



JOSEFIN ANKARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 21:20:27



SOFIA BÅTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-05 kl. 20:56:05



LENA JÄRNEBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 10:11:36



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 09:19:57



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kolmilan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA JÄRNEBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-06 kl. 10:12:54



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-07 kl. 09:19:48

