

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Org.nr: 702001-1388

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Org.nr: 702001-1388

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 bildades 1955-04-23. Fastigheten Ringsö 1 förvärvades 1963-01-26. Fastigheten Strupö 1 förvärvades 1963-01-26. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-26.

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtterna Ringsö 1 och Strupö 1.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|---------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 65 | 5 820 |
| garageplatser | 46 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1961 värdeår 1961.

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM RINGSÖ 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 20 år. Nästa förnyelse är år 2029. Fastigheten STOCKHOLM STRUPÖ 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 20 år. Nästa förnyelse är år 2029. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. [I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Bytt ut träpanel på baksida av Länga 9
Bytt ut träpanel på bod 4, 5 och på baksidan av garagen 1-4.
Utbytt tak på bod 5.
Målning av fasader på baksida Länga 4, 6 och 8.
Målning av fasader på framsida Länga 3 och 9

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|--------------|--|
| 2022 | Bod 8 | Renoveras, utbyte av panel. |
| 2022 | Garage 5-12 | Panel baksida mot L9 byts. |
| 2022 | Soprum | Ventilation sätts in för bättre lukt i dessa utrymmen. |
| 2022 | Utebelysning | Stolpar och armaturer byts ut, detta uppdrag påbörjades 2021 men materialet kom inte förrän 2022. |
| 2022 | EL | Projektering av nya fördelningscentraler kommer att påbörjas. Detta för att kunna sätta in framtida elbilsaddning samt framtida solceller. |
| 2022 | Garage 24-45 | Panel runtom byts ut. |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|---|
| 2021 | Länga 9 | Utbyte av träpanel på baksida. |
| 2021 | Bod 4 | Utbyte av träpanel runtom. |
| 2021 | Bod 5 | Utbyte av träpanel runtom, byte av tak. |
| 2021 | Garage 1-4 | Utbyte av träpanel |
| 2021 | Länga 9 | Målning av fasader baksida förutom träpanel som byttes |
| 2021 | Länga 4 | Målning av fasader baksida förutom träpanel som byttes |
| 2021 | Länga 6 | Målning av fasader baksida förutom träpanel som byttes |
| 2021 | Länga 8 | Målning av fasader baksida förutom träpanel som byttes |
| 2021 | Länga 3 | Målning av fasader framsida förutom träpanel som byttes |

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Amortering av lån, 1 milj kr skedde i oktober 2021.

Föreningen har tecknat ett avtal med Stockholms stadsnät om fiber. Det tidigare avtalet med Telia utgår 2022.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. 40 röstberättigade medlemmar finns antecknade från stämman.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-05-24 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------------|-------------|
| Malin Wilson | Ordförande |
| Susanne Ekman | Ledamot |
| Fredrik Oderstad Halvarsson | Ledamot |
| Josefin Ankarberg | Ledamot |
| Marie Fohlheim | Ledamot |
| Sten Becker | HSB-Ledamot |
| Jennie Eckerling | Suppleant |
| Johan Andersson | Suppleant |

Under perioden från stämman 2021-05-24 - 2021-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|-----------------------------|---|
| Marie Fohlheim | Ordförande (Avgick 7 september) |
| Gunnar Karels | Vice. Ordförande (Ordförande från 7 september) |
| Niels Hedberg | Ledamot (Vice Ordförande från 7 september) |
| Eddie Björling | Ledamot |
| Fredrik Oderstad Halvarsson | Ledamot |
| Josefin Ankarberg | Ledamot |
| Sten Becker | HSB-Ledamot (Avgick) |
| Staffan Paulusson | HSB-ledamot (Invalid efterträdare till Sten Becker) |
| Jennie Eckerling | Suppleant |
| Johan Andersson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnar Karels, Eddie Björling, Jennie Eckerling och Johan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gunnar Karels, Eddie Björling och Fredrik Oderstad. Teckning sker tre i förening.

Revisorer

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Lena Järnebrant | Föreningsvald ordinarie |
| Björn Lindbergh | Föreningsvald suppleant |
| Adnin Ali | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Valberedning

Valberedningen består av Anne Hermansson och Hans Strömberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 339 | 298 | 373 | 360 | 387 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 210 | 4 381 | 4 553 | 4 725 | 4 811 |
| Räntekänslighet, % | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Energikostnad, kr/kvm | 204 | 191 | 181 | 195 | 180 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 549 | 552 | 483 | 520 | 474 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 872 | 872 | 872 | 872 | 859 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 943 | 913 | 913 | 880 | 915 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 5 487 | 5 313 | 5 316 | 5 123 | 5 325 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 278 | -3 | 355 | 36 | 1 224 |
| Soliditet % | 19% | 18% | 17% | 16% | 12% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|-----|------------------|
| Rörelseintäkter | | 5 487 064 |
| Rörelsekostnader | - | 4 890 750 |
| Finansiella poster | - | 318 245 |
| Extraordinära poster | +/- | 0 |
| Årets resultat | | 278 070 |
| Planerat underhåll | + | 974 567 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 720 359 |
| Årets sparande | | 1 972 996 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 339 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 208 075 | 0 | 976 073 | 3 483 050 | -3 355 |
| Reservering till fond 2021 | | | 419 000 | -419 000 | |
| Reservering till fond 2020 | | | 1 200 000 | -1 200 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -974 567 | 974 567 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | | -992 933 | 992 933 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -3 355 | 3 355 |
| Årets resultat | | | | | 278 070 |
| Belopp vid årets slut | 1 208 075 | 0 | 627 573 | 3 828 196 | 278 070 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 828 196 |
| Årets resultat | 278 070 |
| | 4 106 265 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Reservering till underhållsfond | 419 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 974 567 |
| Balanserat resultat | 2 712 698 |
| | 4 106 265 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 487 064 | 5 313 033 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 948 555 | -2 847 518 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -83 488 | -144 999 |
| Planerat underhåll | | -974 567 | -992 933 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -163 780 | -221 084 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -720 359 | -749 677 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 890 750 | -4 956 211 |
| Rörelseresultat | | 596 315 | 356 821 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 944 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -319 189 | -360 176 |
| Summa finansiella poster | | -318 245 | -360 176 |
| Årets resultat | | 278 070 | -3 355 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 7 | 27 254 958 | 27 972 472 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 25 610 | 0 |
| | | <u>27 280 568</u> | <u>27 972 472</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 9 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>27 281 068</u> | <u>27 972 972</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 476 | 0 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 688 892 | 367 530 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 908 | 7 912 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 246 952 | 362 730 |
| | | <u>1 937 228</u> | <u>738 172</u> |
| Kassa och bank | Not 12 | 2 089 856 | 3 546 602 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>4 027 084</u> | <u>4 284 774</u> |
| Summa tillgångar | | <u>31 308 151</u> | <u>32 257 746</u> |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 1 208 075 | 1 208 075 |
| Yttre underhållsfond | 627 573 | 976 073 |
| | <u>1 835 648</u> | <u>2 184 148</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 828 196 | 3 483 050 |
| Årets resultat | 278 070 | -3 355 |
| | <u>4 106 265</u> | <u>3 479 696</u> |
| Summa eget kapital | <u>5 941 913</u> | <u>5 663 844</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 0 | 10 000 000 |
| | 0 | <u>10 000 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 24 500 000 | 15 500 000 |
| Leverantörsskulder | 130 040 | 352 686 |
| Skatteskulder | 6 370 | 0 |
| Fond för inre underhåll | 47 482 | 47 482 |
| Övriga skulder | Not 15 5 212 | 11 970 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 677 134 | 681 764 |
| | <u>25 366 238</u> | <u>16 593 902</u> |
| Summa skulder | 25 366 238 | 26 593 902 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>31 308 151</u> | <u>32 257 746</u> |

| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 278 070 | -3 355 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 720 359 | 749 677 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>998 429</u> | <u>746 322</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 122 306 | -76 547 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | <u>-227 664</u> | <u>370 005</u> |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 893 071 | 1 039 781 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -382 000 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | <u>-28 455</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -28 455 | -382 000 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | <u>-1 000 000</u> | <u>-1 000 000</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Årets kassaflöde | -135 384 | -342 219 |
| Likvida medel vid årets början | 3 914 132 | 4 256 351 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 778 748 | 3 914 132 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 8524 kronor per småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 5 077 200 | 5 077 202 |
| Hyror | 233 100 | 231 001 |
| Övriga intäkter | 178 864 | 4 830 |
| Bruttoomsättning | <u>5 489 164</u> | <u>5 313 033</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -2 100 | 0 |
| | 5 487 064 | 5 313 033 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 232 626 | 34 090 |
| Reparationer | 265 640 | 490 920 |
| El | 99 098 | 87 737 |
| Uppvärmning | 923 361 | 820 142 |
| Vatten | 162 311 | 202 875 |
| Sophämtning | 145 041 | 106 186 |
| Fastighetsförsäkring | 131 413 | 125 159 |
| Kabel-TV och bredband | 66 410 | 69 019 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 554 060 | 542 685 |
| Förvaltningsarvoden | 48 789 | 78 125 |
| Tomträttsavgäld | 294 815 | 290 580 |
| Övriga driftkostnader | 24 991 | 0 |
| | <u>2 948 555</u> | <u>2 847 518</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 8 470 | 48 817 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 14 859 | 50 |
| Administrationskostnader | 10 759 | 49 357 |
| Extern revision | 21 750 | 21 875 |
| Konsultkostnader | 1 433 | 0 |
| Medlemsavgifter | 26 216 | 24 900 |
| | <u>83 488</u> | <u>144 999</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 60 755 | 46 679 |
| Revisionsarvode | 2 000 | 2 000 |
| Övriga arvoden | 38 000 | 0 |
| Löner och övriga ersättningar | 29 325 | 121 019 |
| Sociala avgifter | 33 500 | 51 386 |
| Pensionskostnader och förpliktelser | 200 | 0 |
| | <u>163 780</u> | <u>221 084</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 580 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 364 | 0 |
| | <u>944</u> | <u>0</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 316 784 | 360 176 |
| Övriga räntekostnader | 2 405 | 0 |
| | <u>319 189</u> | <u>360 176</u> |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 42 765 384 | 42 252 593 |
| Årets investeringar | 0 | 382 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 42 765 384 | 42 634 593 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -14 792 912 | -13 912 445 |
| Årets avskrivningar | -720 359 | -749 677 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -15 513 271 | -14 662 122 |
| Utgående bokfört värde | 27 252 113 | 27 972 471 |
| Taxeringsvärde | 172 302 000 | 143 790 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Årets investeringar | 28 455 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 455 | 0 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Årets avskrivningar | -2 846 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 846 | 0 |
| Bokfört värde | 25 610 | 0 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 908 | 2 907 |
| Skattefordran | 0 | 5 005 |
| | 908 | 7 912 |
| Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 246 952 | 362 730 |
| | 246 952 | 362 730 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | |
|---|------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 12 Kassa och bank | | | | | |
| | Swedbank | 2 089 856 | 3 546 602 | | |
| | | 2 089 856 | 3 546 602 | | |
| Not 13 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Swedbank | 2752575874 | 0,62% | 2022-04-28 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2753072996 | 0,62% | 2022-04-28 | 3 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2753514401 | 1,71% | 2022-02-25 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2754034862 | 1,71% | 2022-02-25 | 5 000 000 | 0 |
| Swedbank | 2759253087 | 0,88% | 2022-03-28 | 6 500 000 | 0 |
| | | | | 24 500 000 | 0 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 24 500 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 0 |
| Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 32 417 500 | 32 417 500 |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 24 500 000 | 15 500 000 |
| | | | | 24 500 000 | 15 500 000 |
| Not 15 Övriga skulder | | | | | |
| Källskatt | | | | 5 212 | 11 970 |
| | | | | 5 212 | 11 970 |
| Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Upplupna räntekostnader | | | | 50 665 | 27 170 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 416 305 | 424 832 |
| Övriga upplupna kostnader | | | | 210 164 | 229 762 |
| | | | | 677 134 | 681 764 |
| Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år. | | | | | |
| Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut | | | | | |
| Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut | | | | | |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Eddie Björling.....
Fredrik Halvarsson.....
Gunnar Karels.....
Josefin Ankarberg.....
Niels Hedberg.....
Staffan Paulusson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Lena Järnebrant
Av föreningen vald revisor.....
Adnin Ali
Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kolmilan i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 Brf Kolmilan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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 trygghande 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Järnebrant
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR KARELS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-05 kl. 20:19:10



EDDIE BJÖRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 20:26:20



NIELS HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 19:44:58



FREDRIK HALVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 18:36:53



JOSEFIN ANKARBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 17:15:22



STAFFAN PAULUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 22:50:17



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 11:31:20



LENA JÄRNEBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 17:26:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Kolmilan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-16 kl. 11:31:04



LENA JÄRNEBRANT

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 17:27:11

