



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kölhalningen



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kölhalningen med säte i Stockholm org.nr. 769606-4950 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-17.

#### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Kölhalningen 11 | 1943-01-01    | 1942                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-03.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 230                      |
| 47               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2618                     |
| 3                | lägenheter (hyresrätt)                | 132                      |
| Totalt 52 objekt |                                       | 2980                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 27 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn                     | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Joachim Hauser           | Ordförande | 2022-05-24 |            |
| Lena Lindborg            | Ledamot    | 2016-06-20 |            |
| Ilkka Isaksson           | Ledamot    | 2022-05-24 |            |
| Jonna Ekfeldt Kindgren   | Ledamot    | 2021-05-25 | 2023-06-26 |
| Catharina Winther        | Ledamot    | 2023-06-26 |            |
| Sofia Sjören             | Ledamot    | 2023-06-26 |            |
| Jakob Arne Robe Jeanrond | Ledamot    | 2021-05-25 | 2023-06-26 |
| Dejan Pijetlovic         | Ledamot    | 2023-06-26 |            |
| Linnéa Östlund           | Ledamot    | 2022-03-01 | 2023-06-26 |
| Jonatan Mardi            | Ledamot    | 2022-05-24 |            |
| Johanna Elsa Ka Runow    | Suppleant  | 2021-05-25 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonatan Mardi, Ilkka Isaksson, Joachim Hauser och Johanna Elsa Ka Runow.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ilkka Isaksson, Joachim Hauser, Catharina Winther, Ilkka Isaksson, Dejan Pijetlovic.

Revisorer har varit: Mattias Bergström vald av föreningen, samt en utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Lena Eriksson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året höjts med 10% från 2023-01-01.

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.

**Underhåll och förvaltning av fastigheten**

Fastigheten är i gott skick och inga större renoveringar planeras i nuläget.

Allmän tillsyn av fastigheten sker av styrelsens fastighetsansvarig. För fel som inte kan åtgärdas på detta sätt har vi byggt upp ett nätverk av externa firmor för ventilation, el, värme med mera som vi använder oss av regelbundet. Under året hade vi två gemensamma städdagar där container för grovsopor fanns tillgänglig för boende. Ekonomi, städning och trädgård hanteras av HSB bolag. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads

Brandförsäkringskontor. Underhållsplanen reviderades hösten 2022 med en rekommenderad avsättning om 247 000 kr/år. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Planerade åtgärder ska finansieras med fonderade medel. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

| <u>Utfört underhåll</u>             | <u>År</u> |
|-------------------------------------|-----------|
| Byte / reparation av stuprör        | 2023      |
| Mindre div målningsarbeten          | 2023      |
| Byte en trorktumlare                | 2023      |
| Nytt låssystem                      | 2023      |
| Rostiga avluftningar mot vind bytta | 2023      |
| Iordningställan av hobbyrum         | 2023      |

| <u>Tidigare utfört underhåll, i urval</u> | <u>År</u> |
|-------------------------------------------|-----------|
| Byte av amaturer i trapphus               | 2021      |
| Målning och reparation källargång         | 2020      |
| Byte av hela undercentralen               | 2020      |
| Inst. avluftare för radiatorsystem        | 2019      |
| Målning entréer i trapphus                | 2019      |
| Renovering av hissmekanism                | 2019      |

| <u>Plannerat underhåll</u>         | <u>År</u> |
|------------------------------------|-----------|
| Brandsyn                           | 2024      |
| Mindre div målningsarbeten         | 2024      |
| Nya lås i utvalda dörrar           | 2024      |
| Dränering hörnan mot Högalidsgatan | 2024      |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 97    | 100   | 135   | 126   | 197   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 917 | 2 098 | 2 098 | 2 098 | 2 098 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 183 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 6     | 6     | 6     | 5     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 222   | 199   | 192   | 168   | 170   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 461   | 419   | 419   | 431   | 479   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 58    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 693   | 631   | 623   | 632   | 673   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 053 | 1 899 | 1 874 | 1 899 | 2 020 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -775  | -272  | -123  | -732  | -127  |
| Soliditet, %                           | 89    | 89    | 89    | 89    | 89    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Under året har det tillkommit två nya nyckeltal och dessa är "Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm" samt "Årsavgifter/totala intäkter, %". Nyckeltalen för föregående år, alltså åren 2022-2019, står som 0 (noll) under dessa år eftersom lagkravet för dessa nyckeltal gäller fr.o.m. räkenskapsåret 2023 och framåt i tiden.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar samt höga räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen.

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.

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.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 45 624 225                 | 0                                                                      | 0                         | 45 624 225                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 9 407 645                  | 0                                                                      | 0                         | 9 407 645                  |
| Underhållsfond, kr                    | 442 250                    | 0                                                                      | -286 845                  | 155 405                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>55 474 120</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-286 845</b>           | <b>55 187 275</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 464 288                 | -272 022                                                               | 286 845                   | -2 449 465                 |
| Årets resultat, kr                    | -272 022                   | 272 022                                                                | -774 520                  | -774 520                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 736 310</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-487 675</b>           | <b>-3 223 985</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>52 737 810</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-774 520</b>           | <b>51 963 290</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 533 845 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 | -2 736 310        |
| Årets resultat, kr                                  | -774 520          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -247 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 533 845           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 223 985</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-3 223 985</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 053 345                | 1 898 702                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 12 183                   | 0                        |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 065 528</b>         | <b>1 898 702</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 092 102               | -1 427 814               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -73 907                  | -79 692                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -76 881                  | -67 418                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -529 296                 | -529 296                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 772 186</b>        | <b>-2 104 220</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-706 658</b>          | <b>-205 518</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 3 147                    | 824                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -71 009                  | -67 327                  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-67 862</b>           | <b>-66 503</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-774 520</b>          | <b>-272 022</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-774 520</b>          | <b>-272 022</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-774 520</b>          | <b>-272 022</b>          |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 57 178 292 57 707 589

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

57 178 292 57 707 589

**Summa Anläggningstillgångar**

57 178 292 57 707 589

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0 1 264

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 697 633 1 780 816

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 53 695 38 934

*Summa Kortfristiga fordringar*

751 328 1 821 014

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 400 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar*

400 000 0

**Summa Omsättningstillgångar**

1 151 328 1 821 014

**Summa Tillgångar**

58 329 620 59 528 602





## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 55 031 870        | 55 031 870        |
| Fond för yttre underhåll         | 155 405           | 442 250           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>55 187 275</b> | <b>55 474 120</b> |

*Ansamlad förlust*

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -2 449 465        | -2 464 288        |
| Årets resultat                | -774 520          | -272 022          |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | <b>-3 223 986</b> | <b>-2 736 310</b> |

**Summa Eget kapital****51 963 289****52 737 810**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 3 113 848        | 5 113 848        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>3 113 848</b> | <b>5 113 848</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 2 600 000        | 1 200 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 203 642          | 111 416          |
| Skatteskulder                                   |        | 19 828           | 14 126           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 44 029           | 43 584           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 384 984          | 307 818          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>3 252 483</b> | <b>1 676 944</b> |

**Summa Skulder****6 366 331****6 790 792****Summa Eget kapital och skulder****58 329 620****59 528 602**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|                 |          |          |
|-----------------|----------|----------|
| Rörelseresultat | -706 658 | -205 518 |
|-----------------|----------|----------|

## Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|               |         |         |
|---------------|---------|---------|
| Avskrivningar | 529 296 | 529 296 |
|---------------|---------|---------|

## Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

|         |         |
|---------|---------|
| 529 296 | 529 296 |
|---------|---------|

|                |     |     |
|----------------|-----|-----|
| Erhållen ränta | 803 | 824 |
|----------------|-----|-----|

|              |         |         |
|--------------|---------|---------|
| Erlagd ränta | -64 993 | -67 327 |
|--------------|---------|---------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

|          |         |
|----------|---------|
| -241 552 | 257 275 |
|----------|---------|

## Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|                                                |         |        |
|------------------------------------------------|---------|--------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -23 746 | 44 958 |
|------------------------------------------------|---------|--------|

|                                             |         |     |
|---------------------------------------------|---------|-----|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | 169 522 | 446 |
|---------------------------------------------|---------|-----|

## Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

|         |        |
|---------|--------|
| 145 776 | 45 404 |
|---------|--------|

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

|         |         |
|---------|---------|
| -95 775 | 302 678 |
|---------|---------|

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

|                                                        |          |   |
|--------------------------------------------------------|----------|---|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -600 000 | 0 |
|--------------------------------------------------------|----------|---|

|                                                 |          |   |
|-------------------------------------------------|----------|---|
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -600 000 | 0 |
|-------------------------------------------------|----------|---|

## Årets kassaflöde

|          |         |
|----------|---------|
| -695 775 | 302 678 |
|----------|---------|

|                                |           |           |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 779 891 | 1 477 212 |
|--------------------------------|-----------|-----------|

|                              |           |           |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets slut | 1 084 320 | 1 779 891 |
|------------------------------|-----------|-----------|

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

**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.

**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<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 1 207 728                | 1 097 892                |
|       | Hyror bostäder                                  | 229 548                  | 226 296                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 507 624                  | 457 920                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 7 956                    | 7 956                    |
|       | Hyror förråd                                    | 12 600                   | 12 600                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 90 289                   | 98 438                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 055 745</b>         | <b>1 901 102</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -2 400                   | -2 400                   |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-2 400</b>            | <b>-2 400</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 053 345</b>         | <b>1 898 702</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Elstöd                                          | 12 183                   | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>12 183</b>            | <b>0</b>                 |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -125 677                 | -90 305                  |
|       | Reparationer                                    | -306 855                 | -204 201                 |
|       | Planerat underhåll                              | -533 845                 | -43 750                  |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -5 200                   |
|       | El                                              | -65 728                  | -86 009                  |
|       | Uppvärmning                                     | -476 779                 | -431 561                 |
|       | Vatten                                          | -119 990                 | -80 302                  |
|       | Sophämtning                                     | -70 229                  | -46 137                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -62 157                  | -40 891                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -105 038                 | -168 897                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -148 790                 | -145 291                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -77 014                  | -77 801                  |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                        | -7 470                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 092 102</b>        | <b>-1 427 814</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                               |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                         | -3 635                   | -12 334                  |
|       | Administrationskostnader                                      | -25 189                  | -29 515                  |
|       | Extern revision                                               | -11 750                  | -11 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                               | -13 060                  | -13 060                  |
|       | Föreningsverksamhet                                           | -13 181                  | -2 324                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                  | -7 092                   | -11 459                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                         | <b>-73 907</b>           | <b>-79 692</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                               | -6 000                   | -3 000                   |
|       | Arvode styrelse                                               | -52 500                  | -48 300                  |
|       | Sociala avgifter                                              | -18 381                  | -16 118                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-76 881</b>           | <b>-67 418</b>           |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 747                      | 751                      |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                            | 2 139                    | 2                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 261                      | 70                       |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>3 147</b>             | <b>824</b>               |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -71 076                  | -67 236                  |
|       | Övriga räntekostnader                                         | 67                       | -91                      |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-71 009</b>           | <b>-67 327</b>           |

| Not 9  | Byggnader och mark                                        | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 47 113 002         | 47 113 002         |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                           | 17 864 000         | 17 864 000         |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>64 977 002</b>  | <b>64 977 002</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                    | -7 269 413         | -6 740 117         |
|        | Årets avskrivningar                                       | -529 296           | -529 296           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-7 798 710</b>  | <b>-7 269 413</b>  |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>57 178 292</b>  | <b>57 707 589</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 51 000 000         | 51 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 3 289 000          | 3 289 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 85 000 000         | 85 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 3 645 000          | 3 645 000          |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>142 934 000</b> | <b>142 934 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                      | 29 896 000         | 29 896 000         |
|        | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa</i>                                              | <b>29 896 000</b>  | <b>29 896 000</b>  |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|        | Avräkningskonto HSB                                       | 684 320            | 1 779 891          |
|        | Skattekonto                                               | 13 313             | 925                |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>697 633</b>     | <b>1 780 816</b>   |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|        | Upplupna ränteintäkter                                    | 2 139              | 0                  |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 51 556             | 38 934             |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>53 695</b>      | <b>38 934</b>      |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar                           | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|        | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i>                    |                    |                    |
|        | Placeringar HSB                                           | 400 000            | 0                  |
|        | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>              | <b>400 000</b>     | <b>0</b>           |



## Not 13 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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB                                           | 4,7%             | 2024-01-02        | 600 000          | 0                           |
| Stadshypotek AB                                           | 1,06%            | 2026-09-30        | 2 113 848        | 0                           |
| Stadshypotek AB                                           | 1,0%             | 2025-09-01        | 1 000 000        | 0                           |
| Stadshypotek AB                                           | 1,1%             | 2024-09-01        | 2 000 000        | 0                           |
|                                                           |                  |                   | <b>5 713 848</b> | <b>0</b>                    |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 3 113 848        |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 0                |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 2 600 000        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 2 600 000        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 0                |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 0                |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 1,45%            |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej              |                             |

## Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |               |
| Momsskuld                   | 34 580        | 32 804        |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 449         | 10 780        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>44 029</b> | <b>43 584</b> |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 175 073        | 133 660        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 372         | 5 356          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 198 539        | 168 802        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>384 984</b> | <b>307 818</b> |

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 BRF Kölhalningen , org.nr. 769606-4950

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Kölhalningen 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. 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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 BRF Kölhalningen 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Bergström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JOACHIM HAUSER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:23:46



**SOFIA SJÖRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:26:16



**JONATAN MARDI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:27:36



**ILKKA ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 13:33:54



**DEJAN PIJETLOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:27:05



**CATHARINA WINTHER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 20:52:39



**CHRISTINA LABUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:38:17



**MATTIAS BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:20:39



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:37:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MATTIAS BERGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:27:11



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:38:06



HSB – där möjligheterna bor