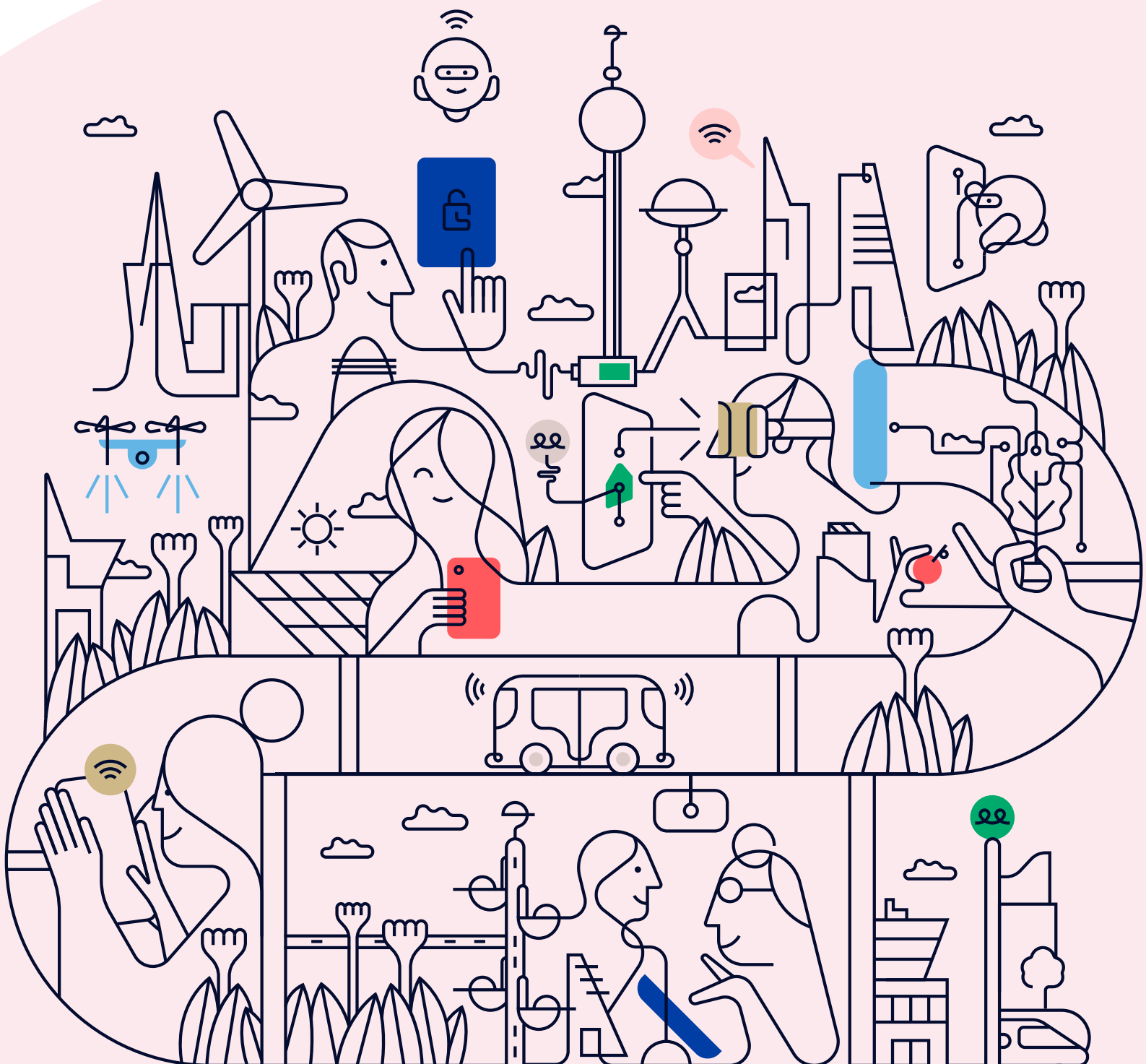




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolla Äng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 1:28	1992	Kungsbacka
Kolla 1:29	1992	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992-1993 och värdeåret är 1993.

Föreningen har 93 bostadsrätter (varav 50 lägenheter i flerbostadshus och 43 är småhus) med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal. Byggnadernas totalyta är 9253 kvm varav 8 966 m² utgör boyta.

Styrelsens sammansättning

Göran Leonardsson	Ordförande
Peter Troedson	Styrelseledamot
Boel Forsberg	Styrelseledamot
Håkan Karlsson	Styrelseledamot
Katarina Ingrid Dahlgren	Styrelseledamot
Marie Engborg	Styrelseledamot
Ronny Corneliusson	Styrelseledamot

Valberedning

Börje Holmgren (Sammankallande)
Helena Ferm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sebastien Argillet	Extern revisor	Frejs Revisorer AB
Gert Svensson	Internrevisor	
Tomas Nilsen (Suppleant)	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering av sitt/lekplatser, etapp 3 - Lokes väg (södra) och Hugins väg
- 2023** ● Renovering av föreningslokal, inklusive ny gästlägenhet, slutförd
- 2022** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov
Laddplatser för elbilar - Etapp 2 (ytterligare 4 st laddplatser)
Renovering av sitt/lekplatser, etapp 2 - Lilla lekplatsen Lokes väg (norra), Munins väg och Frejas väg
Renovering av föreningslokal - Invändig målning/byte av ytskikt. Renovering av tvättstuga, pentry och wc. Inrätta ny gästlägenhet.
- 2021** ● Fasadrenovering - Avgränsad omfogning av ett mindre antal (4 st) fasader
Renovering av föreningslokal - Förstudie avseende förutsättningar, framtagning av arkitekturritningar samt inlämning av bygglov
Spolning av avloppstammar - Alla lägenheter
Uppdatering av underhållsplan - Uppdatering av underhållsplan (30 år)
Byte soprumsdörrar - Byte av dörrar (10 st) till alla soprum och till 4 st förråd
- 2020** ● Rengöring av yttertak - Borttagning av mossor och algbehandling
Renovering av lekplats, etapp 1 - Byte av gungor och lekutrustning på stora lekplatsen, Lokes väg (norra)
Energideklaration - Uppdaterad energideklaration av lägenheter
- 2019** ● Justering av beslag till dörrar och fönster - Översyn och justering i alla lägenheter samt portar i gemensamma garage
Förbättring av planteringar - Täckbark i föreningens gemensamma häckar och rabatter
Laddplatser för elbilar - Etapp 1 (4 st laddplatser)
- 2018** ● Översyn av ventilationsanläggning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) - Service och optimering
Förbättrad områdesskyltning - Skyltning parkeringar

Planerade underhåll

- 2025** ● Rensning av ventilationskanaler - Alla lägenheter
Översyn av utomhusarmaturer - Byte av tak/väggarmaturer efter behov
Fönster och balkong/altandörrar - Alla lägenheter, översyn och justering
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov
- 2026** ● Målning av gårdshus- Förråd och garagebyggnader
- 2027** ● Målning av bostadshus - Trädetaljer fasader
- 2028** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - Åtgärder och justeringar utifrån behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC)
El	Skellefteå Kraft
Elnät	EON
Fastighetsskötsel	Kungsrikets fastighetsservice
Fjärrvärme	Statkraft
Försäkringar	Länsförsäkringar Halland
Kabel-TV och Bredband	Tele2
Renhållning	Ragn-Sells
Revisionsbyrå	Frejs Revisorer
Snöröjning	Farmartjänst Kungsbacka

Övrig verksamhetsinformation

Ny digitaliserad underhållsplan (2024-2054):

- Den nya formatet på underhållsplanen ger en bättre överblick och underlättar planering avseende föreningens underhåll och ekonomi
- Underhållsplanen påvisar ett ökat behov av avsättning till föreningens underhållsfond på grund av generellt ökade bygg/tjänstekostnader och tillkommande större underhållsåtgärder mot slutet av den nu aktuella tidsperioden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter:

- För 2024 höjdes månadsavgiften med 4%
- För 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av månadsavgiften med 6,5%, samma höjning gäller även för garage, carportar och p-platser
- Avgiftshöjningarna för 2025 motiveras främst av
 1. ökade driftskostnader (ffa taxebundna kostnader)
 2. ökade underhållskostnader i form av ökad avsättning till underhållsfond

Föreningens bolån:

- Vid årets slut (2024-12-31) uppgick det totala lånebeloppet till 64,750 miljoner kr
- I mars 2025 villkorsändras ett lån på 25 miljoner kr

- För 2025 förutses räntekostnaderna ligga kvar på ungefär samma nivå som 2024 då generellt sjunkande räntenivåer motverkas av att ett större lån (25 miljoner kr), som varit bundet med mycket låg ränta, nu löper ut

Förändringar i avtal

Nytt Gruppavtal med TELE2 avseende TV och Bredband:

- Det nya avtalet ligger på samma kostnadsnivå för föreningen som tidigare
- Det nya avtalet innebär flera förbättringar för boende, dels ingår nu "Bredband 100/100" kostnadsfritt i månadsavgiften medan TV-utbudet är oförändrat (basutbud + 8 valbara kanaler) men där alla baskanaler nu sänds i HD-kvalité.
- Utöver de kostnadsfria tjänsterna ger avtalet valbara uppgraderingar i form av 300 kr/mån rabatt vid beställning av snabbare bredband och 250 kr/mån rabatt för TELE2 TV-paket

Övriga uppgifter

Ny bokföringsmetod:

- På grund av kommande myndighetskrav från Bokföringsnämnden (övergång till redovisning enligt K3), som påverkar alla bostadsrättsföreningar, har SBC under 2024 förändrat bokföringsmetod från "fakturadatum" till "periodisering" av alla leverantörsfakturer
- Förändringen innebär att kostnader på fakturer bokförs och fördelas på den period de faktiskt avser, i stället för på fakturadatumet, vilket också innebär att fakturerade kostnader som tidigare inte periodiserats vid bokslut nu kommer att göra det
- Den genomförda förändringen påverkar det bokförda resultatet och föreningens nyckeltal för 2024, där exempelvis en del taxebundna kostnader (energikostnader mm) innefattar 13 månader i stället för 12 månader
- Därmed blir jämförelsen av resultat och en del nyckeltal för 2024 till viss del missvisande mot tidigare år
- Från och med 2025 kommer detta att korrigeras då det bokförda resultatet och nyckeltalen återigen bygger på 12 månader

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 551 293	7 260 192	7 011 281	7 011 171
Resultat efter fin. poster	468 198	-1 039 789	246 351	843 349
Soliditet (%)	26	25	26	26
Yttre fond	9 213 847	9 046 411	9 101 254	8 558 654
Taxeringsvärde	184 116 000	178 042 000	169 262 000	169 262 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	761	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	92,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 222	7 277	7 340	7 410
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 998	7 052	7 092	7 160
Sparande per kvm totalyta, kr	189	194	300	305
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	42	32	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	96	72	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	45	42	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	183	146	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	2,03	-	-
Räntekänslighet (%)	9,12	9,56	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 776 846	-	-	7 776 846
Fond, yttre underhåll	9 046 411	-1 839 564	2 007 000	9 213 847
Balanserat resultat	7 037 115	799 775	-2 007 000	5 829 891
Årets resultat	-1 039 789	1 039 789	468 198	468 198
Eget kapital	22 820 584	0	468 198	23 288 781

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 836 891
Årets resultat	468 198
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 007 000
Totalt	6 298 088
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	290 697
Balanseras i ny räkning	6 588 785

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 551 293	7 260 192
Övriga rörelseintäkter	3	600	110 223
Summa rörelseintäkter		7 551 893	7 370 415
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 047 101	-5 642 054
Övriga externa kostnader	9	-231 963	-378 232
Personalkostnader	10	-181 695	-172 517
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-968 253	-993 024
Summa rörelsekostnader		-5 429 011	-7 185 826
RÖRELSERESULTAT		2 122 881	184 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		163 261	101 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 817 945	-1 325 834
Summa finansiella poster		-1 654 684	-1 224 377
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		468 198	-1 039 789
ÅRETS RESULTAT		468 198	-1 039 789

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	82 602 286	83 570 539
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 602 286	83 570 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		82 602 286	83 570 539
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 934	16 595
Övriga fordringar	14	3 197 948	2 625 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	303 773	0
Summa kortfristiga fordringar		3 523 655	2 641 598
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 579 700	3 464 851
Summa kassa och bank		3 579 700	3 464 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 103 355	6 106 449
SUMMA TILLGÅNGAR		89 705 641	89 676 988

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 776 846	7 776 846
Fond för yttre underhåll		9 213 847	9 046 411
Summa bundet eget kapital		16 990 693	16 823 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 829 891	7 037 115
Årets resultat		468 198	-1 039 789
Summa fritt eget kapital		6 298 088	5 997 327
SUMMA EGET KAPITAL		23 288 781	22 820 584
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		16 000 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	48 750 000	40 250 000
Leverantörsskulder		363 560	516 886
Skatteskulder		16 587	60 810
Övriga kortfristiga skulder		0	69 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 286 713	959 552
Summa kortfristiga skulder		50 416 860	41 856 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 705 641	89 676 988

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 122 881	184 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	968 253	993 024
	3 091 134	1 177 612
Erhållen ränta	136 489	101 457
Erlagd ränta	-1 863 356	-1 039 190
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 364 267	239 879
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-387 498	40 975
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 867	275 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 082 636	555 977
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 000	-375 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	582 636	180 977
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 011 865	5 830 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 594 501	6 011 865

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolla Äng har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 - 10 %
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 098 072	6 825 658
Hysesintäkter garage	310 980	301 380
Hysesintäkter p-plats	94 600	91 270
Tvättstugeavgifter	5 380	3 654
Parkering	2 098	3 461
Övernattnings-/gästlägenhet	26 147	23 750
Påminnelseavgift	480	360
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	5 157	4 200
Överlåtelseavgift	5 732	6 460
Administrativ avgift	2 597	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	7 551 293	7 260 192

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Extra statligt stöd	0	98 050
Övriga intäkter	600	600
Återbäring försäkringsbolag	0	11 573
Summa	600	110 223

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	223 527	293 653
Fastighetsskötsel utöver avtal	87 521	108 809
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	267 967	274 388
Städning utöver avtal	0	3 308
Myndighetstillsyn	6 650	0
Gemensamma utrymmen	1 104	0
Sophantering	23 563	10 716
Snöröjning/sandning	48 968	82 147
Serviceavtal	4 098	0
Förbrukningsmaterial	66 552	121 353
Summa	729 950	894 374

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	2 686	3 669
VVS	-0	0
Ventilation	28 720	53 844
Elinstallationer	2 371	13 973
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 889
Fönster	0	22 804
Summa	33 777	100 179

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	6 505	1 540 966
Mark/gård/utemiljö	284 192	298 598
Summa	290 697	1 839 564

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	452 312	386 434
Uppvärmning	1 229 023	891 956
Vatten	437 490	416 338
Sophämtning/renhållning	201 825	206 566
Grovsopor	43 241	36 791
Summa	2 363 891	1 938 085

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	112 098
Kabel-TV	203 414	261 553
Bredband	4 877	6 490
Fastighetsskatt	420 495	489 711
Summa	628 786	869 852

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 582	1 645
Tele- och datakommunikation	6 384	1 980
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	28 575	29 128
Revisionsarvoden internrevisor	7 000	0
Fritids och trivselkostnader	8 229	10 192
Föreningskostnader	2 551	2 217
Förvaltningsarvode enl avtal	133 711	141 498
Överlåtelsekostnad	8 025	3 676
Pantsättningskostnad	7 740	5 516
Korttidsinventarier	1 588	167 916
Administration	6 314	6 804
Konsultkostnader	18 750	0
Bostadsrätterna Sverige	0	7 660
Summa	231 963	378 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	143 300	131 250
Boka om till 6421	0	5 600
Övriga arvoden	4 400	4 400
Arbetsgivaravgifter	33 995	31 267
Summa	181 695	172 517

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 817 945	1 325 797
Dröjsmålsränta	0	37
Summa	1 817 945	1 325 834

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 160 836	125 160 836
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	125 160 836	125 160 836
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 590 297	-40 597 273
Årets avskrivning	-968 253	-993 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 558 550	-41 590 297
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	82 602 286	83 570 539
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>700 000</i>	<i>700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 657 000	107 466 000
Taxeringsvärde mark	76 459 000	70 576 000
Summa	184 116 000	178 042 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	91 352	91 352
Utgående anskaffningsvärde	91 352	91 352
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-91 352	-91 352
Utgående avskrivning	-91 352	-91 352
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	131 291	77 989
Skattefordringar	51 856	0
Transaktionskonto	1 944 501	1 481 562
Borgo räntekonto	1 070 300	1 065 452
Summa	3 197 948	2 625 003

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	15 762	0
Förutbet fast skötsel	75 999	0
Förutbet försäkr premier	116 302	0
Förutbet kabel-TV	35 310	0
Förutbet bredband	33 628	0
Upplupna ränteintäkter	26 772	0
Summa	303 773	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-30	1,14 %	25 000 000	25 000 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,63 %	16 000 000	16 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,78 %	18 000 000	18 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,78 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-01-02	3,78 %	750 000	1 250 000
Summa			64 750 000	65 250 000
Varav kortfristig del			48 750 000	40 250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	76 191	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	41 210	0
Uppl kostn el	47 748	0
Uppl kostnad Värme	166 511	0
Uppl kostn räntor	289 195	334 606
Förutbet hyror/avgifter	665 858	624 946
Summa	1 286 713	959 552

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	109 001 000	109 001 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka

Boel Forsberg
Styrelseledamot

Göran Leonardsson
Ordförande

Håkan Karlsson
Styrelseledamot

Katarina Ingrid Dahlgren
Styrelseledamot

Marie Engborg
Styrelseledamot

Peter Troedson
Styrelseledamot

Ronny Corneliusson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Gert Svensson
Internrevisor

Frejs Revisorer AB
Sebastien Argillet
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 09:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 10:00

DOCUMENT ID:

Hy-6Elsp1e

ENVELOPE ID:

BJQNG60akg-Hy-6Elsp1e

DOCUMENT NAME:

Brf Kolla Äng, 716408-3813 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN LEONARDSSON g.leonardsson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 11:58 03.04.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.89.223
2. RONNY CORNELIUSSON ronny@brimba.nu	Signed Authenticated	03.04.2025 12:01 03.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.18.38
3. Nils Peter Troed Troedson peter.troedson@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 12:13 03.04.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.136
4. SVEN HÅKAN GILBERT KARLSSON hakan.karlsson@live.se	Signed Authenticated	03.04.2025 16:02 03.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.52
5. MARIE ENGBORG mimmi.engborg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 16:48 03.04.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.16.73
6. Katarina Ingrid Dahlgren kada0735321737@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:09 03.04.2025 19:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.68
7. BOEL FORSBERG boel_forsberg@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:05 03.04.2025 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.19.208
8. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	Signed Authenticated	10.04.2025 14:48 10.04.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68
9. GERT INGE LENNART SVENSSON folkert@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 09:08 08.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.38

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Kolla Äng

Org.nr 716408-3813

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Kolla Äng för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbetet som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Kolla Äng för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor

Gert Svensson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 03.04.2025 10:00

DOCUMENT ID:

BJpExaiTJx

ENVELOPE ID:

HJgmVeao61x-BJpExaiTJx

DOCUMENT NAME:

7-1-2 RB ek förningen med förtroendevald revisor.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sébastien Hans Maurice Argillet sat@frejs.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 14:48 10.04.2025 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68
2. GERT INGE LENNART SVENSSON folkgert@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:10 08.04.2025 18:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.38

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed