

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Partille.

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

Styrelsen

Pontus Tomas Hagman	Ledamot
Therese Hedman	Ledamot
Britt Inger Monica Martinsson	Ledamot
Nina Erica Sunnerfjell	Ledamot
Riitta Anneli Kuronen	Suppleant
Maarit Hillevi Palmu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marlene Segersson	Ordinarie Intern
Berny Schill	Ordinarie Intern

Valberedning

Veikko Koponen	Sammanställande
----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARTILLE 2:19	1948	Partille
PARTILLE 2:20	1948	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1948 och består av 8 flerbostadshus.

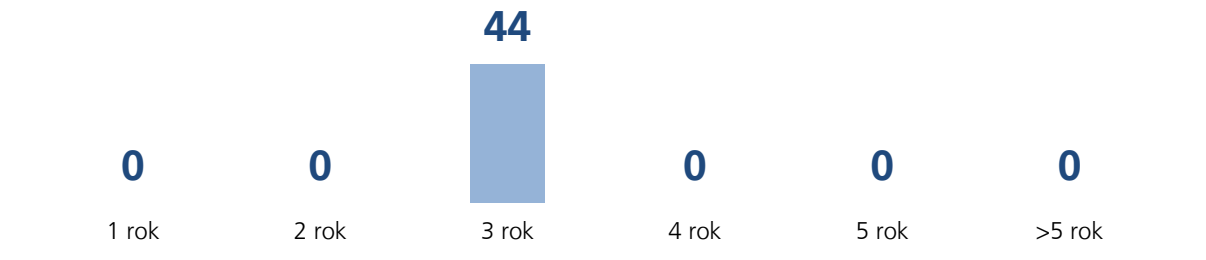
Fastigheternas värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 564 m², varav 3 564 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Hus med förråd & centralpump för värme. Hus med tvättstuga och förråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utrustning tvättstuga	2019	Ny tvättmaskin
Ytbeläggning yttertrappa	2019	
Rensning hängrännor	2019	
Dränering bakom 5ans länga	2018	500000 kr
Asfaltering och belysning av gångväg	2017	en klar 2017
Rörstambyte	2017 - 2020	Vld renovering/vid skada
Vattenskada länga 8	2017	
Rensning hängrännor	2017	5.000kr
Utrustning tvättstuga	2017 - 2018	löpande vid behov
Fiberinstallation	2016	
Avloppsrör	2016	länga 2 + 8 klara
Fjärrvärmeunderhåll	2014	Ny injustering
Luckor G:kronvägen	2014	
Skorstenar	2013	Sotning
Lekplatsen	2013	Byte av sand
Takomläggning	2012	Resterande tak
Byte av termostater	2011 - 2012	
Takomläggning	2011 - 2012	Hubertusvägen 11.
Slutförande av trappbygge	2010 - 2011	9 st
Yttertrappor med räcken och belysning	2009 - 2010	9 st
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytbeläggning yttertrappor	2020	9 st trappor. 1 st utförs 2020, resterande löpande
Ny sand till lekplatsen	2020	
Stammar, byte eller relining	2020	Relining av 10 lägenheter 2020, Efter inventeringsresultat/i samband med renovering
Avloppsrör	2020	Löpande ca 200.000kr på fem år
Målning tvättstuga	2021	10.000kr
Belysning gångar, en är klar	2021	
Byte av ytterdörrar	2021	Löpande

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kollektivt avtal grundutbud	Telia bredband /tele/TV
Fastighetservice	MBA

Föreningens ekonomi

Avgiften kommer att höjas även till årsskiftet 2021. En långsiktig budget kopplat till underhållsplanen kommer att tas fram för att se hur stor framtida ökning av avgiften som kommer att behövas.

Under 2020 kommer en del av föreningens lån att läggas om.

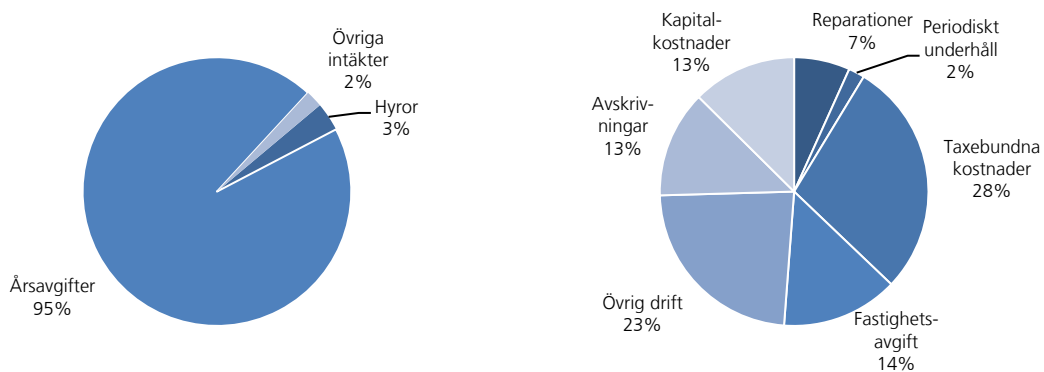
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 512 467	341 801
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 288 004	2 193 109
Finansiella intäkter	74	7
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 957
Ökning av långfristiga skulder	0	964 600
Ökning av kortfristiga skulder	132 754	0
	2 420 832	3 165 673
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 775 875	1 693 489
Finansiella kostnader	299 811	295 628
Ökning av kortfristiga fordringar	66 927	0
Minskning av långfristiga skulder	62 400	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 890
	2 205 013	1 995 007
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 728 286	1 512 467
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 819	1 170 666

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har mindre underhåll utförts. Reliningen har påbörjats med filmning av ledningar. Arbetet kommer utföras under 2020. Hängrännorna har rensats, en ny tvättmaskin har installerats och lekplatsen har besiktigats.

Vi genomförde två städdagar, en på våren och en på hösten, med god uppslutning. Gången framför länga 4 lades om med fint resultat tack vare en stor insats av medlemmarna.

Under året har avloppsledningarna behövt spolas på flera håll pga stopp. Dels utanför länga 11 och i länga 8 vilket betalades av föreningen samt i länga 7 vilket betalades av de boende.

Föreningen har även betalat för en röskada i långa 8. Föreningen har även stått för hanteringen av översvämning i källarna i långa 4 efter ihållande regn.

Fortsatt inmätning av husdubbarna, som är installerade på flera ställen på våra hus, har utförts för kontroll av sättningar och hur omkringliggande byggprojekt påverkar våra byggnader.

Vår bostadsrätt är medlemmar i Bostadsrätterna som stöttar styrelsen i frågor som dyker upp och tillhandahåller även utbildningar. Föreningens kassör har under året gått en utbildning om bostadsrättsföreningens ekonomi.

Styrelsen deltog på Fastighetsmässan som hölls på Partille Arena där olika företag som blanda annat utför underhållsarbeten etc. ställde ut.

Avgiften höjdes i början på året med 2% för att ta höjd för prisökningar och planerade underhållsarbeten.

Vi hyr för närvarande ut 9 st av våra parkeringsplatser till utomstående. 2 av parkeringarna är gästparkeringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	651	638	614
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 459	3 479	3 182	3 185
Elkostnad/m ² totalyta	11	9	9	9
Värmekostnad/m ² totalyta	114	121	114	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	50	61	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	83	89	92
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-94	-103	-805	-417
Nettoomsättning (tkr)	2 242	2 193	2 146	2 068

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 564 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	236 125	0	0	236 125
Inträdesavgifter	2 200	0	0	2 200
Fond för yttre underhåll	1 909 253	419 771	-134 803	1 624 285
S:a bundet eget kapital	2 147 578	419 771	-134 803	1 862 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 448 838	-419 771	32 289	-3 061 356
Årets resultat	-94 120	-94 120	102 514	-102 514
S:a ansamlad förlust	-3 542 959	-513 891	134 803	-3 163 870
S:a eget kapital	-1 395 380	-94 120	0	-1 301 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-94 120
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 029 067
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 771
summa balanserat resultat	-3 542 958

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

47 136
-3 495 822

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 241 588	2 192 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 416	361
Summa rörelseintäkter		2 288 004	2 193 109
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 384 724	-1 478 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 832	-111 344
Personalkostnader	Not 6	-106 319	-103 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 513	-306 513
Summa rörelsekostnader		-2 082 388	-2 000 002
RÖRELSERESULTAT		205 616	193 107
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 811	-295 628
Summa finansiella poster		-299 737	-295 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-94 120	-102 514
ÅRETS RESULTAT		-94 120	-102 514

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 661 933	8 968 445
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 661 933	8 968 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 664 733	8 971 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 781 118	1 499 091
Summa kortfristiga fordringar		1 781 118	1 499 091
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 468	30 748
Summa kassa och bank		31 468	30 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 812 586	1 529 840
SUMMA TILLGÅNGAR		10 477 319	10 501 085

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		2 200	2 200
Medlemsinsatser		236 125	236 125
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 909 253	1 624 285
Summa bundet eget kapital		2 147 578	1 862 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 448 838	-3 061 356
Årets resultat		-94 120	-102 514
Summa fritt eget kapital		-3 542 959	-3 163 870
SUMMA EGET KAPITAL		-1 395 380	-1 301 260
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	11 201 600	7 725 000
Summa långfristiga skulder		11 201 600	7 725 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	62 400	3 601 400
Leverantörsskulder		122 253	113 450
Skatteskulder		152 292	87 414
Övriga skulder		0	46 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	334 154	228 500
Summa kortfristiga skulder		671 099	4 077 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 477 319	10 501 085

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-100 år	20-100 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Garage/parkering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	20-50 år	20-50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 162 730	2 120 316
Hyror parkering	78 900	72 300
Öresutjämning	-42	132
	2 241 588	2 192 748

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	46 416	361
	46 416	361

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 202	28 632
	Fastighetsskötsel beställning	4 015	2 126
	Snöröjning/sandning	0	684
	Gård	3 029	2 241
	Serviceavtal	2 938	0
	Förbrukningsmateriel	718	5 287
	Fordon	159	319
		33 061	39 289
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 750	0
	Tvättstuga	12 731	1 681
	VVS	21 587	19 636
	Tak	18 282	0
	Mark/gård/utemiljö	0	26 575
	Skador/klotter/skadegörelse	33 040	0
	Vattenskada	55 853	11 386
		160 243	59 278
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	47 136	0
	Mark/gård/utemiljö	0	134 803
		47 136	134 803
	Taxebundna kostnader		
	El	37 494	31 393
	Värme	407 442	430 576
	Vatten	226 484	177 864
	Sophämtning/renhållning	4 577	3 781
		675 996	643 614
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	98 916	96 038
	Markhyra/vägavgift/avgäld	34 062	44 408
	Bredband	0	126 192
		132 978	266 638
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	335 310	335 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 384 724	1 478 932
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 063	919
	Tele- och datakommunikation	126 495	1 876
	Juridiska åtgärder	0	7 188
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Föreningskostnader	25 372	3 769
	Fritids- och trivselkostnader	4 782	4 135
	Förvaltningsarvode	68 400	66 305
	Administration	1 808	21 327
	Konsultarvode	49 412	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		284 832	111 344

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 900	80 899
	Sociala kostnader	25 419	22 314
		106 319	103 213
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	49 013	49 013
	Förbättringar	253 906	253 906
	Markanläggning	3 594	3 594
		306 513	306 513
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 999 365	17 999 365
	Utgående anskaffningsvärde	17 999 365	17 999 365
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 030 920	-8 724 407
	Årets avskrivningar enligt plan	-306 513	-306 513
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 337 433	-9 030 920
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 661 933	8 968 445
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	72 000	72 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 156 000	24 156 000
	Taxeringsvärde mark	20 552 000	20 552 000
		44 708 000	44 708 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 708 000	44 708 000
		44 708 000	44 708 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 575	50 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	50 575	50 575
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 575	-50 575
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-50 575	-50 575
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 613	38 613
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 613	38 613
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 613	-38 613
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 613	-38 613
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	84 300	17 373
	Klientmedel hos SBC	1 696 818	1 481 718
		1 781 118	1 499 091

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 624 285	1 388 098
	Reservering enligt stadgar	419 771	419 771
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 803	-183 584
	Vid årets slut	1 909 253	1 624 285

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,060 %	2 000 000	2 000 000	2025-02-25
	Swedbank	1,060 %	1 539 000	1 593 000	2025-02-25
	Swedbank	1,060 %	1 000 000	1 000 000	2025-02-25
	Swedbank	3,590 %	3 937 500	3 937 500	2022-04-25
	Swedbank	2,280 %	2 000 000	2 000 000	2021-04-23
	Handelsbanken	2,652 %	787 500	795 900	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		11 264 000	11 326 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-62 400	-3 601 400	
			11 201 600	7 725 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 952 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 398 000	11 398 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	80 900	0
	Sociala avgifter	25 419	0
	Ränta	34 491	33 454
	Avgifter och hyror	193 344	195 046
	Upplupet konsultarvode	0	0
		334 154	228 500

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2020 kommer reliningen av ledningar i 10 st lägenheter att utföras. En av yttertrapporna kommer att få en ny ytbeläggning och lekplatsen planeras att få ny sand.

Två städdagar **planeras** att genomföras, en på våren och en på hösten. På dessa dagar utför vi mindre **underhåll** av gemensamma utrymmen och ytor.

Vid årsskiftet höjs avgiften med 3% och parkeringsavgifterna med 50 kr/månad. Detta för att ta höjd för prisökningar samt planerat framtida underhåll.

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den 20 / 5 2020

Pontus Tomas Hagman
Ledamot



Britt Inger Monica Martinsson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2020



Berny Schill
Intern revisor



Therese Hedman
Ledamot



Nina Erica Sunnerfjell
Ledamot



Marlene Segersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR 2019

Undertecknade utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Kolvringens räkenskaper för år 2019, får efter fullgjort uppdrag avge följande yttrande.

Räkenskaperna har genomgåts och är väl förda. Inkomster och utgifter stämmer med erforderliga verifikationer. Vidare har kassa och bank kontrollerats.

Vi föreslår årsmötet besluta

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.


Marlene Segerson


Berny Schill

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE