



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnaden nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kolonnaden nr 3	1942	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 9 hyreslägenheter och 43 bostadsrätter om totalt 2 252 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 302 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hannes Kristofersson	Ordförande
Emilie Sofia Olsson	Styrelseledamot
Minna Laine	Styrelseledamot
Robert Melin Mori	Styrelseledamot

Valberedning

BRF Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lena Normann Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 1992 ● Omläggning av tak
- 1998 ● Rörstambyte
- 1999 ● Byte av radiatorer - Inte utbytta i hallen i lghstam 5 och 6
- 2001 ● Renovering av trapphus - Målning av väggar, tak, hiss trappräcke, tvättstuga
- 2004 ● Byte av torktumlare, tvättmaskiner
- 2006 ● Hissrenovering - Renovering hissmotor
- 2008 ● Byte ytterbågar fönster - ytterbågar och glas bytt till aluminium och lågemissionsglas
- 2009 ● Elstambyte - Elstammar bytta, övergång till kollektivt abbonemang
Radonmätning - Mycket låga värden uppmätta i hela fastigheten
- 2009-2010 ● Energibesiktning - Godkänd, energibesiktning tillfredsställande
- 2014-2015 ● Modernisering av baksidan - Utfyllnad och asfaltering av parkeringen samt inköp av nya cykelställ
- 2015 ● Installation bredband - Nätverk 100/100 mbps
- 2016 ● OVK - Godkänd
- 2017 ● Balkong- & fasadarbeten - Renovering & modernisering av balkonger samt tilläggsisolering
Entré och port - Ny port och nyckelsystem med taggar
- 2020 ● Hiss - Renovering
Byte av en tvättmaskin
- 2021 ● Byte av torktumlare
- 2022 ● OVK

2023 ● Hiss - Ombyggnad

2024 ● Byte av stamventiler
● Byte av elmätare - Infometric

Planerade underhåll

2026 ● Renovering Trapp mot baksida
● Renovering av fasad och fönster på bottenplan

2028 ● OVK

2029 ● Byte radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Protektia Brandskydd AB
Elmätarsystem	Infometric
Hjärtstartare	ViaMedici AB
Serviceavtal	Nacka Hiss
Städ	Vanadis Städ Service HB

Övrig verksamhetsinformation

För att undvika ökade reparationskostnader framöver är det viktigt att vi alla är varsamma med föreningens gemensamma egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med den planerade avgiftshöjningen om 5 % inför 2026 är bedömningen att föreningen åter når ett stabilt, lätt positivt resultat, under förutsättning att kostnaderna för reparationer och underhåll utvecklas enligt plan.

Förändringar i avtal

Det har inte skett någon förändring av befintliga avtal.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 688 212	1 607 392	1 631 337	1 551 163
Resultat efter fin. poster	-21 482	-2 565	-42 861	-96 970
Soliditet (%)	95	95	96	96
Yttre fond	1 445 029	1 233 559	1 051 515	834 129
Taxeringsvärde	70 490 000	72 462 000	61 392 000	61 392 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	614	571	579	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,7	71,1	62,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	94	104	92	50
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	55	59	94
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	177	176	252	153
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	49	45	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	295	280	356	279
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 el (totalt 140 109 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Under flera år har föreningen haft ökade kostnader för bland annat uppvärmning, el och vatten. Även om dessa kostnader under det senaste året har börjat stabiliseras, har de haft en påverkan på föreningens resultat.

Styrelsen har valt att genomföra måttliga avgiftshöjningar om cirka 5 % per år för att successivt kompensera för kostnadsökningarna och samtidigt undvika kraftiga avgiftshöjningar för medlemmarna. Denna strategi har medfört ett lätt negativt resultat, även under innevarande år.

Det är viktigt att notera att det negativa årsresultatet har en mycket begränsad påverkan på föreningens egna kapital. Föreningen har fortsatt en stabil och god ekonomi, låg risknivå samt en väl fungerande och långsiktig underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 621 350	-	-	1 621 350
Upplåtelseavgifter	16 076 100	-	-	16 076 100
Inträdesavgifter	10 760			10 760
Fond, yttre underhåll	1 233 559	-	211 470	1 445 029
Balanserat resultat	-8 116 904	-2 565	-211 470	-8 330 939
Årets resultat	-2 565	2 565	-21 482	-21 482
Eget kapital	10 822 300	0	-21 482	10 800 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 119 469
Årets resultat	-21 482
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-211 470
Totalt	-8 352 421

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-8 352 421

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 688 211	1 607 792
Övriga rörelseintäkter	3	4 185	0
Summa rörelseintäkter		1 692 396	1 607 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 205 250	-1 095 410
Övriga externa kostnader	8	-230 189	-236 479
Personalkostnader	9	-61 677	-56 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 831	-241 593
Summa rörelsekostnader		-1 733 948	-1 629 812
RÖRELSERESULTAT		-41 551	-22 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 500	21 185
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-430	-1 730
Summa finansiella poster		20 070	19 455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-21 482	-2 565
ÅRETS RESULTAT		-21 482	-2 565

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 730 225	7 863 160
Markanläggningar	12	84 774	88 890
Maskiner och inventarier	13	103 936	114 232
Summa materiella anläggningstillgångar		7 918 936	8 066 283
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 918 936	8 066 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 325	7 696
Övriga fordringar	15	2 321 161	3 246 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77 648	46 431
Summa kortfristiga fordringar		2 428 134	3 300 469
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 000 000	898
Summa kassa och bank		1 000 000	898
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 428 134	3 301 367
SUMMA TILLGÅNGAR		11 347 070	11 367 650

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 697 450	17 697 450
Fond för yttre underhåll		1 445 029	1 233 559
Aktiekapital		10 760	10 760
Summa bundet eget kapital		19 153 239	18 941 769
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 330 939	-8 116 904
Årets resultat		-21 482	-2 565
Summa ansamlad förlust		-8 352 421	-8 119 469
SUMMA EGET KAPITAL		10 800 819	10 822 300
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 715	80 698
Skatteskulder		183 928	176 628
Övriga kortfristiga skulder		32 775	58 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	247 833	229 241
Summa kortfristiga skulder		546 251	545 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 347 070	11 367 650

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 551	-22 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	236 831	241 593
	195 280	219 573
Erhållen ränta	8 018	21 185
Erlagd ränta	-430	-1 730
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	202 868	239 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 020	-83 761
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	901	37 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 749	192 380
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 484	-193 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 484	-193 135
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 265	-755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 132 909	3 133 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 242 174	3 132 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnaden nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, el, 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	3,33 - 4,96 %
Stomme och grund	0,00 - 1,34 %
Yttertak	3,98 %
Fasader	2,21 %
Dörrar & portar	3,32 %
Stamledningar VA	2,49 %
Stamledningar Värme	4,96 %
Ventilation	3,98 %
El	1,81 %
Hissar	1,99 - 2,86 %
Markanläggningar	3,33 %
Installationer	8,33 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 060 992	1 010 400
Hysesintäkter bostäder	350 784	345 392
Hysesintäkter lokaler	86 592	84 909
Bredband	3 200	2 300
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 816
El	93 000	93 300
El, moms	73 606	66 065
Övriga intäkter	0	400
Pantsättningsavgift	2 352	2 196
Överlåtelseavgift	7 350	1 433
Administrativ avgift	1 274	392
Andrahandsuthyrning	9 065	3 820
Öres- och kronutjämning	-4	1
Summa	1 688 211	1 607 792

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 185	0
Summa	4 185	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	34 697	32 028
Besiktningar	0	4 669
Hissbesiktning	1 813	1 738
Brandskydd	8 556	7 250
Gårdkostnader	2 480	1 367
Gemensamma utrymmen	3 401	2 468
Serviceavtal	16 402	8 907
Mattvätt/Hyrmattor	4 964	5 140
Förbrukningsmaterial	3 265	6 965
Summa	75 578	70 532

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 514
Hyreslägenheter	40 075	6 284
Tvättstuga	8 123	0
Dörrar och lås/porttele	6 303	34 066
VVS	53 187	25 066
Elinstallationer	0	9 550
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 279
Hissar	28 235	7 505
Tak	5 188	0
Fönster	4 664	3 244
Skador/klotter/skadegörelse	2 750	0
Summa	148 525	99 508

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	144 804	126 368
Uppvärmning	408 409	406 259
Vatten	125 744	111 948
Sophämtning/renhållning	77 280	76 673
Grovsopor	21 345	20 707
Summa	777 582	741 955

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 630	10 944
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	18 108	11 854
Bredband	46 280	55 536
Fastighetsskatt	94 548	89 380
Korr. fastighetsskatt	0	700
Summa	203 566	183 414

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	387	124
Inkassokostnader	975	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 500	40 938
Styrelseomkostnader	6 045	0
Fritids och trivselkostnader	993	2 000
Föreningskostnader	5 020	9 866
Förvaltningsarvode enl avtal	133 095	127 716
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	1 720
Administration	2 615	3 117
Konsultkostnader	18 750	43 057
Bostadsrätterna Sverige	6 160	0
Föreningsavgifter	10 832	5 935
Summa	230 189	236 479

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 499	43 200
Arbetsgivaravgifter	14 178	13 129
Summa	61 677	56 329

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Dröjsmålsränta	0	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	430	1 716
Summa	430	1 730

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 096 238	10 982 523
Årets inköp	89 484	113 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 185 722	11 096 238
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 233 078	-3 005 382
Årets avskrivning	-222 419	-227 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 455 497	-3 233 078
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 730 225	7 863 160
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>116 000</i>	<i>116 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 376 000	27 342 000
Taxeringsvärde mark	40 114 000	45 120 000
Summa	70 490 000	72 462 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 551	123 551
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 551	123 551
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-34 661	-30 202
Årets avskrivning	-4 116	-4 459
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 777	-34 661
Utgående restvärde enligt plan	84 774	88 890

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	321 067	197 397
Årets inköp	0	123 670
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	321 067	321 067
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-206 835	-197 397
Årets avskrivning	-10 296	-9 438
Utgående ackumulerad avskrivning	-217 131	-206 835
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 936	114 232

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	44 250
Omfört till Byggnad	0	-44 250
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	78 987	77 660
Momsavräkning	0	36 671
Transaktionskonto	1 183 783	2 061 711
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 321 161	3 246 342

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 170	9 073
Förutbet försäkr premier	35 396	32 831
Förutbet kabel-TV	4 569	4 527
Förutbet bredband	9 256	0
Upplupna intäkter	6 775	0
Summa	65 166	46 431

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	398	565
Uppl kostnad Städning entrepr	2 669	0
Uppl kostn el	15 653	15 195
Uppl kostnad Värme	55 644	52 687
Uppl kostn vatten	21 009	19 000
Uppl kostnad Sophämtning	12 880	10 990
Förutbet hyror/avgifter	139 580	130 804
Summa	247 833	229 241

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 950 000	4 950 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning (5%) från och med Januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Emilie Sofia Olsson
Styrelseledamot

Hannes Kristofersson
Ordförande

Minna Laine
Styrelseledamot

Robert Melin Mori
Styrelseledamot

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

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

Hyhm53kTbg

ENVELOPE ID:

Sy3X9hJp-e-Hyhm53kTbg

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnaden nr 3, 702001-1396 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

cdf1f10b35129bc23786654878b85a065ec5c21378b20c446c7d6a6dbcb753c5be1592191d7e329dbb5825778e43817998864a5ceea7d2affbe1544daced507

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMILIE SOFIA OLSSON emilie.olsson.eo@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 16:34 17.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.17.3
2. MINNA LAINE minna.laine.se@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 11:50 18.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.17.50
3. ROBERT MELIN MORI robert.melin.mori@scania.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 16:53 18.04.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.17.22
4. Erik Hannes Kristofersson hannes.kristofersson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:28 20.04.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.106
5. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:50 20.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.223.119

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3
Org.nr 702001-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3 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 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 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska signering
HQV Stockholm AB

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:48

DOCUMENT ID:

ByWhXqnJpbx

ENVELOPE ID:

HJxhQqh16-x-ByWhXqnJpbx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelser Brf Kolonnaden nr 3.pdf

2 pages

SHA-512:

d2ac506afdb782217bfade73aa10a412815273ba43918
cd848f539c79c02523a6dfc3ea6b8ff54bb37833493cbe2
57d5a776d307a2baf693f4f4d2a988115fa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	Signed	20.04.2026 14:53	eID	Swedish BankID
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	20.04.2026 14:52	Low	IP: 20.91.223.119

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

Attachments

No attachments 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

 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