

Brf Kolonnen 6

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Kolonnen 6
769600-1572
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kolonnen 6, 769600-1572, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-02-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-24 hos Bolagsverket.

Då föreningen enligt styrelsens bedömning uppfyller kriterierna för att bli en äkta bostadsrättsförening för beskattningsår 2020, kan styrelsen välja mellan att redovisa bokslutet antingen som ett oäkta eller äkta privatbostadsföretag. Styrelsen har valt det senare.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vasiliki Georgiadi	Ordförande	2021
Bengt Erlandsson	Ledamot	2022
Peter Jeirud	Ledamot	2021
Joel Portinson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Roger Svangren	Suppleant	2021
Marie Svangren	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Alexandra Strand, Parsells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2021
---	----------------------	------

Valberedning

Adriana Prieto		2021
----------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

JB
BE
PJ
P

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kolonnen 6 i Stockholms kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1910-1911. Fastighetens adresser är Ringvägen 123 samt Götgatan 97 i Stockholm.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet, 5 lokaler samt 6 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
10	10	8

Total tomtarea:	864 kvm
Total bostadsarea:	2 695 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 616 kvm
- varav hyresrättsarea:	79 kvm
Total lokalarea:	814 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
ProCultura AB	5 kvm
ProCultura AB	22 kvm
Letterhead AB	280 kvm
AB Compjac	93 kvm
Lagerbaren AB	414 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
STOKAB	Bredband
Melins Ståd i Stockholm	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Brandsäkra Norden	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Mankan Hiss	Serviceavtal hissar
Com Hem	Serviceavtal kabel-tv/bredband
Schneider Electric	Serviceavtal building advisor

JP
BS
PJ

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 520 550 kr och planerat underhåll för 1 663 071 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-10-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 491 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 140 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020, en extra föreningsstämma hölls den 18 februari 2020. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Styrelsens ord

Styrelsens ambition har varit att upprätthålla ett trivsamt boende, ha kontroll över utgifterna och förvalta vårt kapital på bästa sätt.

Under verksamhetsåret utgavs 11 nummer av Nyhetsbladet för att hålla medlemmar och hyresgäster informerade om vad som är på gång i fastigheten.

Under året har föreningen upplåtit tre nyinredda lägenheter samt en tidigare hyreslägenhet med bostadsrätt. Därtill har två lägenhetsöverlåtelse genomförts.

Städdagar organiserades i april samt i oktober.

Under året slutfördes ombyggnation av lokalerna på plan 1 Götgatan 97 till tre lägenheter. Nya andelstal har också räknats fram som tar hänsyn till de nya lägenhetsytorna.

Föreningen är vid bokslutets upprättande fortfarande en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Eftersom föreningen har utökat bostadsytan med nya bostadsrätter, räknar styrelsen med att föreningen vid nästa taxering kommer att klassas om som en äkta bostadsrättsförening. Skatteverkets beslut har dock ännu inte tillkännagivits.

Skuldsättning

Under året har amorteringar på föreningslån gjorts med sammanlagt 15.5 MSEK. Föreningen har därefter lån om 4.5 MSEK.

Drift- och underhåll

Under året inträffade en vattenskada i källaren.

En kompletterande radonmätning genomfördes under året. I två av lägenheterna befinner sig mätvärdena ovanför gränsvärdet, varför lämpliga åtgärder ska vidtas i dessa två lägenheter.

En relining har genomförts av husets avloppsstammar. Alla avloppsrör hann inte åtgärdas innan årets slut, varför en del arbete kvarstår som kommer genomföras under 2021.

Ett nytt skalskydd med porttelefon samt kodlås installerades under året. Dessutom har alla nycklar till fastighetens gemensamma utrymmen bytts ut.

Trappan på innergården mot Ringvägen 123 har bytts ut.

JP
RJ BS

Källardörrarna har justerats, smörjts och målats om.

Ny fläktmotor för bostadsaggregatet.

Underhållsplan

Styrelsen genomförde vid ett av sina styrelsemöten under hösten en husesyn med utgångspunkt från föreningens underhållsplan. Under året har styrelsen planerat för att byta plåten på taket.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Under 2020 har 4 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	3 100	2 980	3 206	2 788
Resultat efter finansiella poster	-1 851	378	-406	179
Förändring av underhållsfond	-1 045	429	-485	256
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-173	12	677	523
Soliditet %	94	78	78	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	75	65	65	65
Bostadshyra kr / kvm	1 431	1 403	1 336	1 297
Driftskostnad, kr / kvm	389	411	383	384
Ränta, kr / kvm	30	26	78	50
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	140	141	75	75
Lån, kr / kvm	1 282	5 860	5 860	5 860

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

18
B2
PJ

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	87 698 432	1 045 008	-11 568 999	-157 376
Disposition enligt föreningsstämma			-157 376	157 376
Avsättning till underhållsfond		491 000	-491 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 536 008	1 536 008	
Årets upplåtelse	20 700 000			
Årets resultat				-1 851 090
Vid årets slut	108 398 432	-	-10 681 367	-1 851 090

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 726 375
Årets resultat före fondförändring	-1 851 090
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-491 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 536 008
Summa över/underskott	-12 532 457

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-12 532 457**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

JB
B⁹ RT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 450 736	2 591 052
Övriga rörelseintäkter	3	649 412	388 685
Summa rörelseintäkter		3 100 148	2 979 737
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 547 331	-1 731 359
Övriga externa kostnader	7	-416 729	-184 871
Personalkostnader	8	-248 644	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-633 001	-598 370
Summa rörelsekostnader		-4 845 705	-2 514 600
Rörelseresultat		-1 745 557	465 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 018	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 551	-87 667
Summa finansiella poster		-105 533	-87 389
Resultat efter finansiella poster		-1 851 090	377 748
Årets skattekostnader		-	-535 124
Årets resultat		-1 851 090	-157 376

JP (P)
RJ BC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	95 824 376	93 488 940
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	2 938 562
Summa materiella anläggningstillgångar		95 824 376	96 427 502
Summa anläggningstillgångar		95 824 376	96 427 502
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		37 870	568 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 378	203 956
Summa kortfristiga fordringar		162 248	772 751
<i>Kassa och bank</i>	13	6 088 112	1 164 725
Summa omsättningstillgångar		6 250 360	1 937 476
SUMMA TILLGÅNGAR		102 074 736	98 364 978

JD (10)
RJ BE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 398 432	87 698 432
Underhållsfond		-	1 045 008
Summa bundet eget kapital		108 398 432	88 743 440
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 681 367	-11 568 999
Årets resultat		-1 851 090	-157 376
Summa fritt eget kapital		-12 532 457	-11 726 375
Summa eget kapital		95 865 975	77 017 065
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 500 000	20 000 000
Leverantörsskulder		1 256 889	537 905
Skatteskulder		57 903	-18 443
Övriga skulder		21 790	41 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 179	786 534
Summa kortfristiga skulder		6 208 761	21 347 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 074 736	98 364 978

JP

 BE

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 745 557	465 137
Avskrivningar	633 001	598 370
Skatt	-	-535 124
	-1 112 556	528 383
Erhållen ränta	1 018	278
Erlagd ränta	-106 551	-87 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 218 089	440 994
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	610 503	-487 606
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	360 848	426 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-246 738	379 571
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter/tilläggsyta	20 700 000	1 500 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 875	-2 938 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten	20 670 125	-1 438 562
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	20 000 000
Amortering av låneskulder	-15 500 000	-20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 500 000	-
Årets kassaflöde	4 923 387	-1 058 991
Likvida medel vid årets början	1 164 725	2 223 716
Likvida medel vid årets slut	6 088 112	1 164 725

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

JP
RJ 59

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Fönster och balkonger	50 år
Fasad	30 år
Ventilation och värme	20 år
Ombyggnad lokal till lägenheter	50 år

JP
PJ BE

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	196 556	149 752
Hyror bostäder	140 760	219 388
Hyror lokaler	2 005 084	2 116 696
Hyror p-platser/garage	107 936	102 816
Övriga objekt	400	2 400
Summa	2 450 736	2 591 052

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
EI	1 554	-
Uppvärmning	95 076	94 392
Debiterad fastighetsskatt	250 956	253 072
Överlåtelseavgifter	7 098	3 489
Övriga intäkter	186 303	37 732
Försäkringsersättningar	108 425	-
Summa	649 412	388 685

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	4 629	1 338
Lokaler	25 595	19 719
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 975	1 688
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 839	1 003
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 765	10 925
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 688	-
VA & sanitet, installationer	19 427	27 262
Värme, installationer	11 369	-
Ventilation, installationer	54 368	-741
EI, installationer	13 847	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	-3 122
Hiss	61 028	70 151
Huskropp	11 285	30 014
P-platser/garage	-	1 906
Vattenskador	216 825	111 947
Klottersanering	6 594	6 104
Skadedjur	5 315	-
Summa	520 550	278 194

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	18 545	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	347 985	51 822
VA & sanitet, installationer	1 110 515	-
Ventilation, installationer	65 000	-
Huskropp, övrigt	13 526	-
P-platser/garage	107 500	-
Summa	1 663 071	51 822

JS
BE

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	337 725	336 425
Fastighetsförvaltning	77 829	71 591
Städning	40 530	45 489
Besiktningkostnader	2 616	7 153
Snöröjning	12 464	45 666
Serviceavtal	37 245	17 498
Förbrukningsmaterial	11 963	15 876
Övriga utgifter för köpta tjänster	37 847	31 617
El	68 142	89 447
Uppvärmning	386 352	407 048
Vatten och avlopp	156 443	147 592
Avfallshantering	24 906	33 262
Försäkringar	36 412	40 093
Systematiskt brandskyddsarbete	595	26 558
Kabel-TV	46 024	74 937
Bredband	86 618	11 092
Summa	1 363 710	1 401 344

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	-	640
Tele och post	3 080	2 796
Förvaltningskostnader	103 372	94 822
Revision	28 677	19 232
Jurist- och advokatkostnader	13 275	34 372
Bankkostnader	1 058	1 824
Övriga externa tjänster	231 094	-
Övriga externa kostnader	36 172	31 185
Summa	416 729	184 871

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	189 200	-
Summa	189 200	-
Sociala avgifter	59 444	-
Summa	248 644	-

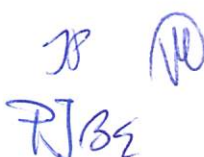
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	633 001	598 370
Summa	633 001	598 370

JP
RT
BE

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	51 115 947	51 115 947
-Mark	46 962 442	46 962 442
-Pågående nyanläggningar	2 938 562	-
	<u>101 016 951</u>	<u>98 078 389</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 968 437	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-2 938 562	2 938 562
	<u>29 875</u>	<u>2 938 562</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	101 046 826	101 016 951
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 589 449	-3 991 079
	<u>-4 589 449</u>	<u>-3 991 079</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-633 001	-598 370
	<u>-633 001</u>	<u>-598 370</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-5 222 450	-4 589 449
 Redovisat värde	95 824 376	96 427 502
 <i>Varav</i>		
Byggnader	48 861 934	46 526 498
Mark	46 962 442	46 962 442
Pågående nyanläggningar	-	2 938 562
 Taxeringsvärden		
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	30 200 000	30 200 000
Totalt taxeringsvärde	113 200 000	113 200 000
<i>Varav byggnader</i>	45 800 000	45 800 000



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	16 211	16 211
	16 211	16 211
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	16 211	16 211
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-16 211	-16 211
	-16 211	-16 211
<i>Utgående avskrivningar</i>	-16 211	-16 211
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 378	203 956
Summa	124 378	203 956

Not 13 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	6 088 112	1 164 725
Summa	6 088 112	1 164 725

Not 14 Förfall fastighetslån

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 500 000	20 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	4 500 000	20 000 000

JP
EJ BE

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	4 500 000	20 000 000
Summa	4 500 000	20 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	-	-	5 500 000	-	5 500 000	-
Stadshypotek 0,48 %		2021-12-21	14 500 000	-	10 000 000	4 500 000
Summa			20 000 000	-	15 500 000	4 500 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	15 540	-
Upplupna räntekostnader	600	4 727
Förutbetalda intäkter	184 600	326 982
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna driftskostnader	146 439	434 825
Summa	372 179	786 534

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

Not 18 Ställda säkerheter

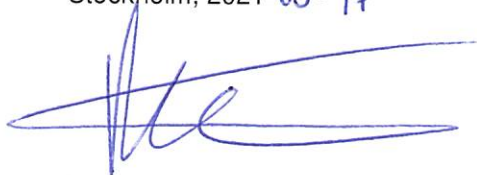
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	32 000 000	32 000 000
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

JP
ST
BS

Underskrifter

Stockholm, 2021-05-17



Vasiliki Georgiada
Styrelseordförande



Peter Jellrud



Bengt Erlandsson



Joel Portinson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17
Parsells Revisionsbyrå AB



Alexandra Strand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kolonnen 6

Org.nr 769600-1572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 6 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på uppgiften i förvaltningsberättelsen om att styrelsen har gjort en bedömning om att bostadsrättsföreningen uppfyller kriterier för att bli en äkta bostadsrättsförening och att styrelsen har därför valt att redovisa bokslutet som ett äkta privatbostadsföretag, något förmånsvärde för lägenheterna har därför inte beräknats eller reserverats för i bokslutet för år 2020. Föreningen ämnar att lämna in ansökan om att bli ett äkta privatbostadsföretag till Skatteverket tillsammans med inkomstdeklaration för år 2020, varpå Skatteverket beslutar om föreningens skattemässiga status.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag

och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonnen 6 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 17 maj 2021

Parsells Revisionsbyrå AB



Alexandra Strand
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

