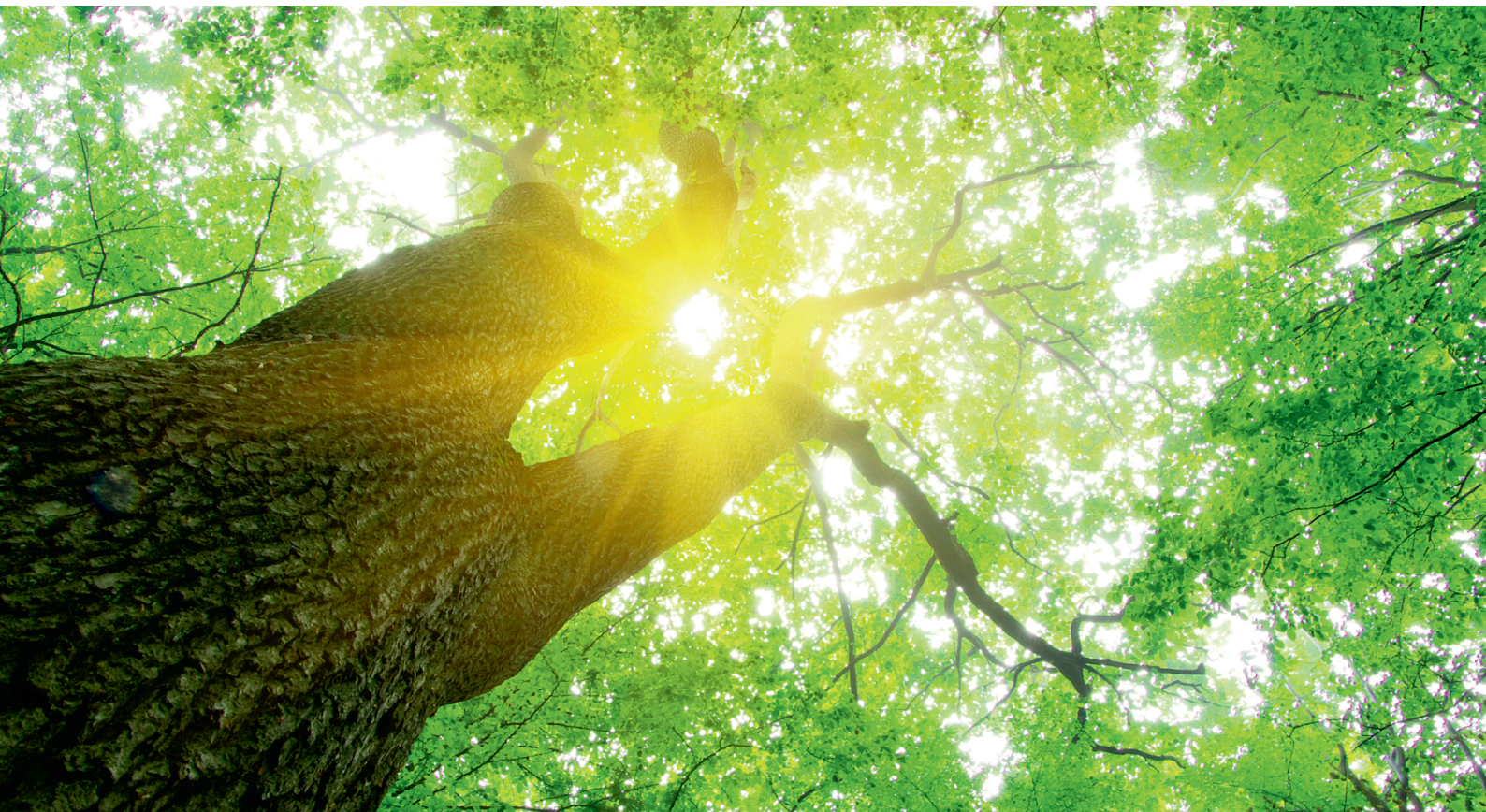




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kolonnen 08



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2001-09-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Rasmus Damkier Larsson	Ordförande
Nejra Lagumdžija	Ledamot
Pernilla Maria Elisabeth Lundin	Ledamot

Adi Omanovic	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Prööm	Ordinarie Extern	KPMG
--------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 8	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

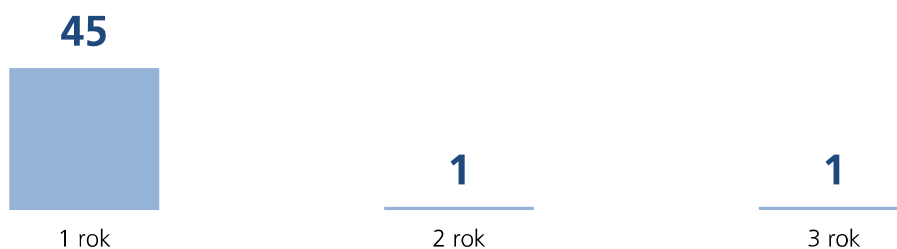
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 900 m², varav 1 750 m² utgör boyta och 150 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	146 m ²	2021-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takinspektion	2021	
Anmärkningsåtgärder från OVK	2021	
OVK	2021	
Byte av armatur för gårdsampa	2021	
Åtgärdad vattenskada	2021	
Ubyte av restaurangfläkt	2021	
Omputsning av gårdsfasad	2018	
Installation av fiber	2018	
Renovering av vindsterrasser	2018	
Nya maskiner i tvättstuga	2018	
Takmålning och takjustering	2017	
OVK	2016	Godkänd OVK
Omputsning av gatufasad	2014	
Renovering av kungsbalkonger	2014	
Renovering av innergård	2014	
Ny fjärrvärmeväxlare	2013	
Flytt/installation av sopsuganläggning	2012	
Installation av fettavskiljare i restaurangen	2012	
Installation snörasskydd	2011	
Stamspolning	2011	
Fräsning avlopp gården	2011	
Takunderhåll och reparation	2011	
Balkongbygge	2010	Balkonger mot gården
Ventilation	2010	Byte av ventilatorer i samband med OVK
Fönster	2009	Målning, tätning och isoleringsglas
Ny tvättstuga	2008	Nya maskiner och ny ventilationsanläggning
Stuprörsvärme	2008	Värmekablar ilagda för att förhindra istappar
Cykelstall	2008	Cykelstall med tak på gården
Byte av radiatorventiler	2005 - 2006	Avslutat 2006-01-25
Trapphusmålning	2004	Avslutat 2004-03-31
Daloc säkerhetsdörrar	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avslutat 2004-01-31
Elstambyte	2003 - 2004	Avslutat 2004-01-31
Nyinstallation hiss	2003 - 2004	Avslutat 2004-03-31
Planerat underhåll	År	
Byte av kodlås	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

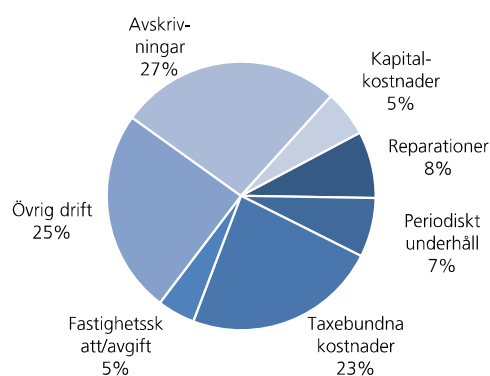
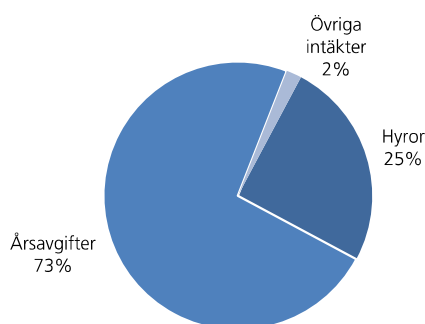
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Snöskottning	Byggbrigaden
Trappstädning	Freska Sweden AB
Sopstation	Envac
El	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsjour	Securitas
Värme	Fortum
Fastighetsförvaltning	Driftia
Serviceavtal hiss	S:T ERIKS HISS AB

Föreningens ekonomi

Under pandemiåren har avgiften till lokal tillfälligt rabatterats vilket påverkat föreningens ekonomi. Denna rabatt slutade gälla 2021 varefter buffert kunnat sparats upp för amortering av lån 2021. Föreningen har ej haft några svårigheter att täcka löpande kostnader och utgifter och ekonomin har varit stabil samt kommer att kunna bli bättre under förutsättning att amortering sker enligt amorteringsplan samt intäkter sker enligt avtal.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	709 447	259 051
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 574 539	1 591 676
Finansiella intäkter	77	25
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 032
Balkongfond	11 662	11 588
Ökning av kortfristiga skulder	59 905	2 262
	1 646 183	1 618 583
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 297 710	1 030 889
Finansiella kostnader	106 151	137 298
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-1	0
Ökning av kortfristiga fordringar	58 784	0
Minskning av långfristiga skulder	450 000	0
	1 912 644	1 168 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	442 986	709 447
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-266 461	450 396

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

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK utfördes varpå anmärkningsåtgärder från OVK åtgärdades innan årsskiftet. Takinspektion samt utbyte av restaurangfläkt. Åtgärdad vattenskada från renovering vilket ej meddelats till förening. Byte av armatur för gårdslampa. Omförhandling av lån, amortering om 450 000kr samt upprättat en amorteringsplan om 400 000 årligen. Pga av lågt ränteläge förhandlades räntorna med rörliga löptider.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 10 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	683	683	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 842	1 972	2 214	2 162
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 664	5 931	5 931	6 287
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	20	22
Värmekostnad/m ² totalyta	163	150	159	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	31	26	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	72	67	83
Soliditet (%)	75	75	75	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-343	-99	155	-1 931
Nettoomsättning (tkr)	1 559	1 564	1 644	1 565

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 750 m² bostäder och 150 m² lokaler.

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	27 353 923	0	0	27 353 923
Upplåtelseavgifter	11 900 750	0	0	11 900 750
Fond för yttre underhåll	647 145	215 715	0	431 430
Balkongfond	120 116	11 662	0	108 454
S:a bundet eget kapital	40 021 934	227 377	0	39 794 557
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 015 335	-215 715	-98 697	-8 700 923
Årets resultat	-342 519	-342 519	98 697	-98 697
S:a ansamlad förlust	-9 357 854	-558 234	0	-8 799 620
S:a eget kapital	30 664 080	-330 857	0	30 994 937

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-342 519
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 799 620
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-215 715
summa balanserat resultat	-9 357 854

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

136 623
-9 221 231

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 558 776	1 564 359
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 763	27 317
Summa rörelseintäkter		1 574 539	1 591 676

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 079 262	-843 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 895	-125 019
Personalkostnader	Not 6	-62 553	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-513 275	-522 211
Summa rörelsekostnader		-1 810 985	-1 553 100

RÖRELSERESULTAT

-236 446 **38 576**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 151	-137 298
Summa finansiella poster		-106 073	-137 273

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-342 519 **-98 697**

ÅRETS RESULTAT

-342 519 **-98 697**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	40 242 306	40 755 581
Summa materiella anläggningstillgångar	40 242 306	40 755 581
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 245 106	40 758 381
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 283	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	529 361	698 948
Summa kortfristiga fordringar	531 644	698 948
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	83	40 456
Summa kassa och bank	83	40 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	531 727	739 404
SUMMA TILLGÅNGAR	40 776 833	41 497 785

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 254 673	39 254 673
Fond för yttre underhåll	Not 11	647 145	431 430
Balkongfond		120 116	108 454
Summa bundet eget kapital		40 021 934	39 794 557
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 015 335	-8 700 923
Årets resultat		-342 519	-98 697
Summa ansamlad förlust		-9 357 854	-8 799 620
SUMMA EGET KAPITAL		30 664 080	30 994 937
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 000 000	4 800 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	4 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 550 000	5 200 000
Leverantörsskulder		72 854	92 673
Skatteskulder		173 926	169 982
Övriga skulder		59 560	59 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	256 413	180 633
Summa kortfristiga skulder		8 112 753	5 702 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 776 833	41 497 785

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	15-20 år	15-20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	50 år	50 år
Fastighetsrenovering	33 år	33 år
Elanläggning	30 år	30 år
Hissanläggning	33 år	33 år
Ventilation	33 år	33 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasad	33 år	33 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Restaurang	15-20 år	15-20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 151 510	1 151 510
Hyror bostäder	59 754	59 754
Hyror lokaler	334 338	362 250
Hyesrabatt	0	-20 700
Avgift andrahandsuthyrning	11 782	11 251
Gästlägenhet	1 500	250
Öresutjämning	-108	44
	1 558 776	1 564 359

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	25 875
	Försäkringsersättning	15 763	0
	Övriga intäkter	0	1 442
		15 763	27 317

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	44 251	13 644
	Fastighetsskötsel beställning	4 217	861
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 380	0
	Städning entreprenad	40 316	43 241
	Städning enligt beställning	7 885	0
	Sotning	0	25 684
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 625	0
	Hissbesiktning	1 456	1 413
	Gemensamma utrymmen	3 352	2 672
	Sophantering	2 287	2 266
	Gård	250	0
	Serviceavtal	7 560	24 842
	Förbrukningsmateriel	1 561	3 386
	Störningsjour och larm	5 876	7 245
	Brandskydd	14 263	0
		171 277	125 254
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	15 505	13 267
	Entré/trapphus	15 699	0
	Lås	2 848	3 158
	VVS	49 241	47 705
	Ventilation	2 068	17 511
	Elinstallationer	5 013	0
	Hiss	3 306	33 134
	Tak	17 251	0
	Skador/klotter/skadegörelse	26 559	50 193
	Vattenskada	15 763	0
		153 253	164 968
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	136 623	0
		136 623	0
	Taxebundna kostnader		
	El	38 566	33 823
	Värme	309 869	285 704
	Vatten	65 898	58 734
	Sophämtning/renhållning	34 233	32 188
		448 566	410 449
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 702	42 427
	Självrisk	23 800	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	1 106
	Kabel-TV	13 418	13 293
		81 920	56 826
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 623	86 213
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 079 262	843 711

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	6 158	5 061
	Juridiska åtgärder	0	5 844
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	12 500
	Föreningskostnader	11 575	438
	Förvaltningsarvode	97 996	95 904
	Administration	3 622	4 109
	Korttidsinventarier	4 618	0
	Konsultarvode	10 676	1 163
		155 895	125 019

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	14 953	14 860
		62 553	62 160

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	219 873	219 873
	Förbättringar	293 402	302 337
		513 275	522 211

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 564 481	48 564 481
	Nyanskaffningar	-1	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 564 481	48 564 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 808 900	-7 286 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-513 275	-522 211
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 322 175	-7 808 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 242 306	40 755 581
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 864 665	14 864 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 905 000	33 905 000
	Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
		71 905 000	71 905 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	70 000 000
	Lokaler	1 905 000	1 905 000
		71 905 000	71 905 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	86 458	29 957
	Klientmedel hos SBC	442 865	668 991
	Räntekonto hos SBC	38	0
		529 361	698 948

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	431 430	215 715
	Reservering enligt stadgar	215 715	215 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	647 145	431 430

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,572 %	4 000 000	2 700 000	Rörligt
	Swedbank	1,230 %	2 000 000	2 500 000	2023-04-25
	Swedbank	0,572 %	3 550 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,863 %	0	2 650 000	Löst
	Swedbank	0,830 %	0	150 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		9 550 000	10 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 550 000	-5 200 000	
			2 000 000	4 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 550 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	44 894	0
Arvoden	47 600	47 300
Sociala avgifter	14 956	14 862
Ränta	12 800	15 224
Avgifter och hyror	136 163	103 247
	256 413	180 633

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommande väsentliga händelse är byte av kodlås-system under början av året då gammalt system är ur funktion. Offert inhämtat och arbete är planerat att börja redan i januari.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Rasmus Damkier Larsson
Ordförande

Nejra Lagumdzija
Ledamot

Pernilla Maria Elisabeth Lundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Magnus Prööm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08, org. nr 769607-5279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Kolonnen 08 för år 2021 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Magnus Prööm

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 151 000	1 151 510	1 151 000
Hyror bostäder	59 000	59 754	59 000
Hyror lokaler	345 000	334 338	334 333
Avgift andrahandsuthyrning	11 000	11 782	7 000
Gästlägenhet	0	1 500	0
Öresutjämning	0	-108	0
Försäkringsersättning	0	15 763	0
	1 566 000	1 574 539	1 551 333
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-15 000	-44 251	-45 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-4 217	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-2 380	0
Städning entreprenad	-45 000	-40 316	-47 000
Städning enligt beställning	0	-7 885	0
Sotning	-27 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	-35 625	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 456	-2 000
Gemensamma utrymmen	-14 000	-3 352	-14 000
Sopphantering	-2 000	-2 287	-2 000
Gård	-5 000	-250	-5 000
Serviceavtal	-26 000	-7 560	-11 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 561	-1 000
Störningsjour och larm	-3 000	-5 876	0
Brandskydd	0	-14 263	0
	-168 000	-171 277	-130 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-77 000
Sopphantering/återvinning	0	-15 505	0
Entré/trapphus	0	-15 699	0
Lås	0	-2 848	0
VVS	0	-49 241	0
Ventilation	0	-2 068	0
Elinstallationer	0	-5 013	0
Hiss	0	-3 306	0
Tak	0	-17 251	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-26 559	0
Vattenskada	0	-15 763	0
	-100 000	-153 253	-77 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-136 623	0
	0	-136 623	0
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-38 566	-41 000
Värme	-298 000	-309 869	-315 000
Vatten	-59 000	-65 898	-50 000
Sophämtning/renhållning	-34 000	-34 233	-29 000
	-427 000	-448 566	-435 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-44 702	-43 000
Självrisk	0	-23 800	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	-2 000	0	-2 000
Kabel-TV	-14 000	-13 418	-14 000
	-61 000	-81 920	-59 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-87 623	-84 000
	-84 000	-87 623	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 158	-8 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-21 250	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-11 575	-1 000
Förvaltningsarvode	-101 000	-97 996	-100 000
Administration	-20 000	-3 622	-19 000
Korttidsinventarier	0	-4 618	0
Konsultarvode	0	-10 676	0
	-142 000	-155 895	-141 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-47 600	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 953	-15 000
	-60 000	-62 553	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-220 000	-219 873	-220 000
Förbättringar	-294 000	-293 402	-303 000
	-514 000	-513 275	-523 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 556 000	-1 810 985	-1 509 000
RÖRELSERESULTAT	10 000	-236 446	42 333
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	38	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-70 360	-93 618	-138 000
Räntekostnader skattekonto	0	-12 360	0
Övriga räntekostnader	0	-173	0
	-70 360	-106 073	-138 000
RESULTAT	-60 360	-342 519	-95 667

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se