

Årsredovisning 2022

BRF KOLONNEN 2

769604-3384



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOLONNEN 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

Noter

12

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



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 kommer 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.

NOTER

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

GILTIGHET

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-05-26.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kolonnen 2 på adressen Ringvägen 131 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 701 kvm och 6 lokaler om 801 kvm, varav två av lokalerna hyrs av samma hyresgäst.

Fastigheten byggdes 1927 och består av ett flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1958.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	31 st
2 rok	8 st
3 rok	13 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

VERKSAMHET	YTA	LÖPTID
Frisersalong	27 kvm	3 år
Hudvård	52 kvm	3 år
Hudvård	55 kvm	3 år
Detaljhandel	600 kvm	3 år
Café	32 kvm	3 år
Café	35 kvm	3 år

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Amanda Ternstedt	Ordförande
Sissel Hedqvist	Styrelseledamot
Erik Ferm	Styrelseledamot
Leif Dellmar	Styrelseledamot
Stina Nilsson	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av minst två ledamöter tillsammans.

REVISORER

Hans-Olof Olsson Revisor SamRev Revisionsbyrå

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	En ny balkong mot gård. Finansierades av medlemmen som byggde.
2020-21	Nya dörrar till två affärslokaler.
2020	Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan.
2019	Åtgärder för förbättrad ventilation.
2018	Åtgärder för ökad säkerhet på taket. Stegar mot skorstenar, takstegar m.m.
2017	Nytt passagesystem. Porttelefon, elektroniska lås, anslagstavla, portöppnare, m.m.
2016-17	Renovering av fönster mot både gata och gård.
2016	Bergvärme. Sex borrade energibrunnar på sammantaget 2 400 meter + 2 energipumpar.
2014	Nya postboxar i entré.
2011	Installation av takvärme. Elslingor vid takfot samt i stuprör mot gata och gård .
2010-11	Uppgradering av ventilation.
2008	Montering av energi och bullerglas. Även nya fönster med karmar mot Ringvägen.
2008	Nyinstallation av lokalt nätverk. LAN för bredband (uppgraderat till 1 Gbit/s år 2015)
2006	Polering av golv i trapphus
2006	Renovering av trapphus. Ommålning till orginalfärg
2006	Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter
2005-2006	Omläggning av tak i samband med vindsbyggnation

2005-2006	Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gatuhus får 6 våningar
2005-2006	Nya balkonger mot gård. Finansierades av medlemmar som byggde.
2005	Förråd i källare. Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax
2005	Utrustning till tvättstuga. 3 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
2002-2003	Rörstambyte. Vissa stamledningar i källare ej bytta
2002-2003	Elstambyte. Även tråddragning i lägenheterna gjord
2002	Omputsning av fasad mor Ringvägen

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Nytt torkskåp till tvättstuga
2023	Dörrar till två affärslokaler planeras att bytas ut.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
TV-leverantör	Tele2 AB
Fastighetsunderhåll	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Fjärrvärme	Elektro Relä AB
Hiss	Hisstech AB

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Byggnaden uppvärms med vattenburen värme via egen bergvärmeanläggning kompletterad med fjärrvärmenätet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns tvättstuga och förrådsutrymmen placerade i källare.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Under året har föreningen amorterat 437 412 kronor. Ett bundet lån löpte ut under 2022. Lånet är tillsvidare obundet.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Två förlängningar med med nuvarande lokalhyresgäster vars kontrakt gick ut under 2022 har tecknats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 754 170	2 528 533	2 669 263	2 691 000
Resultat efter fin. poster	102 444	105 134	341 748	409 000
Soliditet, %	61	60	59	59
Yttre fond	3 017 598	2 739 558	2 461 518	2 183 487
Taxeringsvärde	135 304 000	92 680 000	92 680 000	92 680 000
Bostadsyta, kvm	2 701	2 701	2 701	2 701
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	634	602	616	616
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 956	10 118	10 280	10 659
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,39	1,32	-
Belåningsgrad, %	41,87	42,32	42,76	42

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	36 997 730	-	-	36 997 730
Upplåtelseavgifter	9 640 533	-	-	9 640 533
Fond, yttre underhåll	2 739 558	-	278 040	3 017 598
Tillträdesavgifter	41 300	-	-	41 300
Direkt kapitaltillskott	0	-	196 236	196 236
Balanserat resultat	-7 195 817	105 134	-278 040	-7 368 722
Årets resultat	105 134	-105 134	102 444	102 444
Eget kapital	42 328 439	0	298 680	42 627 119

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 368 722
Årets resultat	102 444
Totalt	<u>-7 266 278</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	405 912
Balanseras i ny räkning	-7 672 190
	<u><u>-7 266 278</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		2 754 170	2 528 533
Rörelseintäkter		6 193	14 835
Summa rörelseintäkter		2 760 363	2 543 369
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 652 966	-1 409 123
Övriga externa kostnader	8	-132 193	-107 337
Personalkostnader	9	-142 094	-149 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 492	-386 875
Summa rörelsekostnader		-2 311 745	-2 052 698
RÖRELSERESULTAT		448 618	490 670
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 151	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-348 325	-385 536
Summa finansiella poster		-346 174	-385 536
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		102 444	105 134
ÅRETS RESULTAT		102 444	105 134

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	64 227 417	64 580 949
Markanläggningar	12	4 142 609	4 165 601
Maskiner och inventarier	13	15 920	23 888
Summa materiella anläggningstillgångar		68 385 946	68 770 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 385 946	68 770 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 469	44 330
Övriga fordringar	14	28 995	16 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 625	56 784
Summa kortfristiga fordringar		162 089	117 391
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 693 302	1 478 730
Summa kassa och bank		1 693 302	1 478 730
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 855 391	1 596 121
SUMMA TILLGÅNGAR		70 241 338	70 366 559

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 834 499	46 638 263
Uppskrivningsfond		41 300	41 300
Fond för yttre underhåll		3 017 598	2 739 558
Summa bundet eget kapital		49 893 397	49 419 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 368 722	-7 195 817
Årets resultat		102 444	105 134
Summa fritt eget kapital		-7 266 278	-7 090 682
SUMMA EGET KAPITAL		42 627 119	42 328 439
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	19 054 494	20 716 906
Summa långfristiga skulder		19 054 494	20 716 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 837 412	6 658 479
Leverantörsskulder		98 172	81 653
Skatteskulder		18 699	0
Övriga kortfristiga skulder		61 678	35 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	543 763	545 985
Summa kortfristiga skulder		8 559 724	7 321 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 241 338	70 366 559

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-5 %
Markanläggningar	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	58 560	58 560
Hysesintäkter, lokaler	984 628	972 852
Intäktsreduktion	0	-121 903
Årsavgifter, bostäder	1 685 999	1 599 700
Övriga intäkter	31 176	34 159
Summa	2 760 363	2 543 369

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	32 703	15 010
Fastighetskötsel	55 987	53 475
Städning	33 380	32 585
Trädgårdsarbete	660	0
Övrigt	12 647	24 182
Summa	135 376	125 253

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	16 761	0
Dörrar och lås/porttele	19 285	25 335
El	4 381	0
Hissar	0	3 532
Reparationer	18 001	241 556
Värme	0	7 482
Summa	58 429	277 905

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Balkongbyggnation lgh 806	196 236	0
Summa	196 236	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Bergvärme	467 166	0
Fastighetsel	165 893	65 684
Grovsopor, tidningar	9 675	5 735
Sophämtning	69 156	65 035
Uppvärmning	162 077	494 850
Vatten	82 108	75 009
Summa	956 075	706 313

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	82 768	83 760
Fastighetsförsäkringar	37 808	53 004
Fastighetsskatt	172 028	152 668
Kabel-TV	14 246	10 221
Summa	306 850	299 653

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	10 765	1 837
Juridiska kostnader	0	11 407
Kameral förvaltning	58 877	47 155
Revisionsarvoden	30 417	25 944
Övriga förvaltningskostnader	32 134	20 994
Summa	132 193	107 337

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	33 970	31 164
Styrelsearvoden	108 124	118 199
Summa	142 094	149 363

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	347 075	384 276
Övriga räntekostnader	1 250	1 260
Summa	348 325	385 536

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 402 326	71 402 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 402 326	71 402 326
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 821 377	-6 465 462
Årets avskrivning	-353 532	-355 915
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 174 909	-6 821 377
Utgående restvärde enligt plan	64 227 417	64 580 949
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 953 972</i>	<i>20 953 972</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	32 066 000
Taxeringsvärde mark	91 904 000	60 614 000
Summa	135 304 000	92 680 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 597 798	4 597 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 597 798	4 597 798
Ingående ackumulerad avskrivning	-432 197	-409 205
Årets avskrivning	-22 992	-22 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-455 189	-432 197
Utgående restvärde enligt plan	4 142 609	4 165 601

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	79 634	79 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 634	79 634
Ingående ackumulerad avskrivning	-55 746	-47 778
Avskrivningar	-7 968	-7 968
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 714	-55 746
Utgående restvärde enligt plan	15 920	23 888

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	661
Skattekonto	28 995	15 616
Summa	28 995	16 277

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	20 692	20 692
Försäkringspremier	18 906	0
Förvaltning	14 613	15 313
Kabel-TV	3 843	3 480
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 571	17 299
Summa	80 625	56 784

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-03-01	3,42 %	6 175 000	6 275 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,98 %	5 963 048	6 063 048
Stadshypotek	2023-03-01	1,06 %	1 425 000	1 525 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,24 %	13 328 858	13 466 270
Summa			26 891 906	27 329 318
<i>Varav kortfristig del</i>			7 837 412	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	15 566	119 960
Förutbetalda avgifter/hyror	309 404	307 008
Sociala avgifter	11 145	14 704
Uppvärmning	29 902	9 564
Utgiftsräntor	37 008	25 822
Vatten	15 219	12 620
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 519	56 307
Summa	543 763	545 985

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	29 682 000	29 682 000
Summa	29 682 000	29 682 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Amanda Ternstedt
Ordförande

Sissel Hedqvist
Styrelseledamot

Erik Ferm
Styrelseledamot

Leif Dellmar
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

SamRev Revisionsbyrå
Hans-Olof Olsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 09:58

SENT BY OWNER:

Payam Benisi • 11.05.2023 07:45

DOCUMENT ID:

H1eTbZ-54n

ENVELOPE ID:

HJTbb-qVh-H1eTbZ-54n

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 2, 769604-3384 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF DELLMAR leif@dellmar.com	Signed Authenticated	11.05.2023 08:06 11.05.2023 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/04) IP: 84.55.109.234
2. ERIK FERM ferm.erik@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 12:21 11.05.2023 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/05) IP: 84.55.109.216
3. Amanda Ternstedt amandaat@live.se	Signed Authenticated	11.05.2023 14:21 11.05.2023 14:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/17) IP: 90.235.2.138
4. Sissel Hedqvist sissel.hedqvist@gmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 14:27 11.05.2023 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/10) IP: 193.235.159.2
5. HANS-OLOF OLSSON ho.olsson@samrev.se	Signed Authenticated	15.05.2023 09:58 11.05.2023 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/31) IP: 31.211.202.101

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed