



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

Org.nr 769604-3384

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### *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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.



Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2023 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

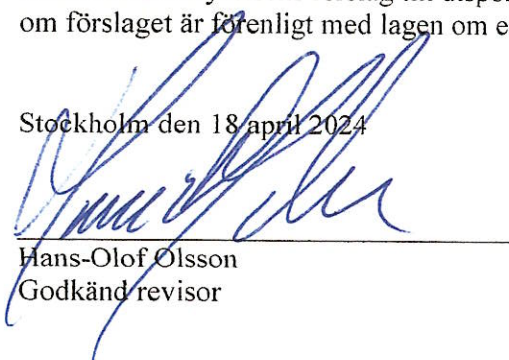
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 18 april 2024

  
Hans-Olof Olsson  
Godkänd revisor

# Årsredovisning 2023

## Brf Kolonnen 2

769604-3384



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Uppllysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>



## 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.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brf Trygg/lf.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 701 kvm och 5 lokaler om 801 kvm. Byggnadernas totalyta är 3545 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Markus Byström	Ordförande från och med januari 2024
Erik Ferm	Styrelseledamot
Amanda Ternstedt	Ordförande till och med januari 2024
Leif Dellmar	Styrelseledamot
Sissel Hedqvist	Styrelseledamot

### Valberedning

Anders Karlström  
Nils Kottmann

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Hans-Olof Olsson Revisor SamRev Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya dörrar och fönsterpartier till två affärslokaler
- 2022** ● En balkong byggdes mot gård. Finansierades av medlemmen som byggde.
- 2020-21** ● Nya dörrar till två affärslokaler.
- 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. Nyinstallation av lokalt nätverk. LAN för bredband (uppgraderat till 1 Gbit/s år 2015)
- 2006** ● Polering av golv i trapphus. Renovering av trapphus, ommålning till orginalfärg. Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
- 2005-2006** ● Omläggning av tak i samband med vindsbyggnation  
Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gathuset får 6 våningar



- 2005 - 2006** • Nya balkonger mot gård.
- 2005** • Förråd i källare. Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax. Utrustning till tvättstuga. 3 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
- 2002 - 2003** • Rörstambyte. Vissa stamledningar i källare ej bytta Elstambyte. Även tråddragning i lägenheterna gjord
- 2002** • Omputsning av fasad mot Ringvägen

#### Planerade underhåll

- 2024** • Helreovering av hiss

#### Avtal med leverantörer

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 218 000 kronor. Två bunda lån löpte ut under året på totalt 7 500 000 kronor.

##### Förändringar i avtal

Ett lokalhyresavtal löpte ut 1 oktober 2023. Efter förhandling om hyreshöjning tecknades nytt kontrakt med lokalhyresgästen och ny hyra från och med 1 januari 2024, tidigare hyreskontrakt förlängdes fram till 31 december 2023.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 74 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 723 739	2 754 170	2 528 533	2 669 263
Resultat efter fin. poster	-707 144	102 444	105 134	341 748
Soliditet (%)	61	61	60	59
Yttre fond	3 423 510	3 017 598	2 739 558	2 461 518
Taxeringsvärde	135 304 000	135 304 000	92 680 000	92 680 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	617	634	602	616
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,5	59,4	62,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 035	10 117	10 282	10 446
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 524	7 679	7 804	10 280
Sparande per kvm totalyta, kr	89	195	140	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	118	181	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	46	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	222	250	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,28		
Räntekänslighet (%)	16,26	16,40		

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Efter efterföljande 10 år av positivt resultat i bokslutet har föreningen under 2023 brutit trenden med konstant överskott och haft ett minusresultat.

Minusresultatet beror till största delen på tillfälliga höga utgifter för planerat underhåll (dörrar och fönsterpartier till två affärslokaler samt renovering av hiss) men också på grund av ökade räntekostnader.

De ökade räntekostnaderna finansieras genom en avgiftshöjning från och med juli 2024 och genom ett omförhandlat lokalhyreskontrakt från och med januari 2024. De tillfälliga kostnaderna för planerat underhåll har finansierats genom det positiva resultat föreningen har haft tidigare år.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	36 997 730	-	-	36 997 730
Upplåtelseavgifter	9 640 533	-	-	9 640 533
Fond, yttre underhåll	3 017 598	-	405 912	3 423 510
Tillträdesavgifter	41 300	-	-	41 300
Direkt kapitaltillskott	196 236	-	-	196 236
Balanserat resultat	-7 368 722	102 444	-405 912	-7 672 190
Årets resultat	102 444	-102 444	-707 144	-707 144
<b>Eget kapital</b>	<b>42 627 119</b>	<b>0</b>	<b>-707 144</b>	<b>41 919 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 672 190
Årets resultat	-707 144
<b>Totalt</b>	<b>-8 379 334</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	405 912
Att från yttre fond i anspråk ta	-637 862
Balanseras i ny räkning	-8 147 384
	<b>-8 379 334</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 723 739	2 754 170
Övriga rörelseintäkter	3	129 973	6 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 853 712</b>	<b>2 760 363</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 331 901	-1 652 966
Övriga externa kostnader	9	-205 194	-132 193
Personalkostnader	10	-129 581	-142 094
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-384 492	-384 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 051 169</b>	<b>-2 311 745</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-197 456</b>	<b>448 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 269	2 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-522 957	-348 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-509 688</b>	<b>-346 174</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-707 144</b>	<b>102 444</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-707 144</b>	<b>102 444</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	63 873 885	64 227 417
Markanläggningar	13	4 119 617	4 142 609
Maskiner och inventarier	14	7 952	15 920
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 001 454</b>	<b>68 385 946</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>68 001 454</b>	<b>68 385 946</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		52 201	52 469
Övriga fordringar	15	160 119	28 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 463	80 625
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>301 783</b>	<b>162 089</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		921 848	1 693 302
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>921 848</b>	<b>1 693 302</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 223 631</b>	<b>1 855 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>69 225 086</b>	<b>70 241 338</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		46 834 499	46 834 499
Uppskrivningsfond		41 300	41 300
Fond för yttre underhåll		3 423 510	3 017 598
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 299 309</b>	<b>49 893 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 672 190	-7 368 722
Årets resultat		-707 144	102 444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 379 334</b>	<b>-7 266 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 919 975</b>	<b>42 627 119</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 288 048	19 054 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 288 048</b>	<b>19 054 494</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		19 385 153	7 837 412
Leverantörsskulder		213 918	98 172
Skatteskulder		27 099	18 699
Övriga kortfristiga skulder		38 298	61 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	352 594	543 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 017 062</b>	<b>8 559 724</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>69 225 086</b>	<b>70 241 338</b>



## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-197 456</b>	<b>448 618</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	384 492	384 492
	<b>187 036</b>	<b>833 110</b>
Erhållen ränta	13 269	2 151
Erlagd ränta	-531 752	-337 139
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-331 447</b>	<b>498 122</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-139 694	-44 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 608	2 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-552 749</b>	<b>455 748</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	196 236
Upptagna lån	1 000	0
Amortering av lån	-219 705	-437 412
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-218 705</b>	<b>-241 176</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-771 454</b>	<b>214 572</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 693 302</b>	<b>1 478 730</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>921 848</b>	<b>1 693 302</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	1 639 932	1 685 999
Hysesintäkter, bostäder	58 560	58 560
Hysesintäkter, lokaler	1 011 496	984 628
Kabel-TV/Bredband	720	720
Övriga intäkter	13 031	24 263
<b>Summa</b>	<b>2 723 739</b>	<b>2 754 170</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Öres- och kronutjämning	6	5
Elprisstöd	129 967	0
Övriga intäkter	0	6 188
<b>Summa</b>	<b>129 973</b>	<b>6 193</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	54 171	55 987
Larm och bevakning	5 726	0
Städning	34 857	33 380
Sotning	0	5 558
Besiktning och service	30 231	29 356
Hiss serviceavtal	2 408	3 347
Trädgårdsarbete	2 099	660
Mark/gård/utemiljö Planteringar	3 164	0
Klottersanering	7 592	0
Övrigt	0	7 089
<b>Summa</b>	<b>140 247</b>	<b>135 376</b>



NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	16 618	18 001
Bostäder	8 582	16 761
Lokaler	26 650	0
Tvättstuga	9 542	0
Dörrar och lås/porttele	11 704	19 285
VA	3 793	0
Värme	43 412	0
Ventilation	51 776	0
El	12 600	4 381
Hissar	17 291	0
Fönster	5 821	0
<b>Summa</b>	<b>207 788</b>	<b>58 429</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerade underhåll	0	196 236
Lokaler	47 067	0
Trapphus/port/entré	291 098	0
VA	56 250	0
Hissar	143 250	0
Gård/markytor	100 197	0
<b>Summa</b>	<b>637 862</b>	<b>196 236</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	95 527	165 893
Bergvärme	324 318	467 166
Uppvärmning	267 459	162 077
Vatten	101 061	82 108
Sophämtning	97 310	78 831
<b>Summa</b>	<b>885 675</b>	<b>956 075</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Ventilationskontroll OVK	130 965	0
Fastighetsförsäkringar	55 506	37 808
Kabel-TV	15 422	14 246
Bredband	82 768	82 768
Fastighetsskatt	175 668	172 028
<b>Summa</b>	<b>460 329</b>	<b>306 850</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	486	10 765
Övriga förvaltningskostnader	15 955	28 957
Datakommunikation	1 787	0
Juridiska kostnader	89 716	0
Revisionsarvoden	36 094	30 417
Ekonomisk förvaltning	58 333	58 877
Bankkostnader	2 824	3 177
<b>Summa</b>	<b>205 194</b>	<b>132 193</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	96 622	108 124
Sociala avgifter	32 959	33 970
<b>Summa</b>	<b>129 581</b>	<b>142 094</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	522 396	347 075
Övriga räntekostnader	561	1 250
<b>Summa</b>	<b>522 957</b>	<b>348 325</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	71 402 326	71 402 326
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>71 402 326</b>	<b>71 402 326</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 174 909	-6 821 377
Årets avskrivning	-353 532	-353 532
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 528 441</b>	<b>-7 174 909</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 873 885</b>	<b>64 227 417</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 953 972</i>	<i>20 953 972</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 400 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	91 904 000	91 904 000
<b>Summa</b>	<b>135 304 000</b>	<b>135 304 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 597 798	4 597 798
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 597 798</b>	<b>4 597 798</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-455 189	-432 197
Årets avskrivning	-22 992	-22 992
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-478 181</b>	<b>-455 189</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 119 617</b>	<b>4 142 609</b>



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79 634	79 634
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 634</b>	<b>79 634</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-63 714	-55 746
Avskrivningar	-7 968	-7 968
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-71 682</b>	<b>-63 714</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 952</b>	<b>15 920</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	160 119	28 995
<b>Summa</b>	<b>160 119</b>	<b>28 995</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 940	22 571
Försäkringspremier	18 303	18 906
Kabel-TV	4 105	3 843
Bredband	20 692	20 692
Förvaltning	16 423	14 613
<b>Summa</b>	<b>89 463</b>	<b>80 625</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	5,00 %	6 125 000	6 175 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,98 %	5 913 048	5 963 048
Stadshypotek	2026-03-01	4,67 %	1 375 000	1 425 000
Stadshypotek	2024-12-01	1,24 %	13 260 153	13 328 858
<b>Summa</b>			<b>26 673 201</b>	<b>26 891 906</b>
Varav kortfristig del			19 385 153	7 837 412

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 673 201 kr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	59 329	125 519
El	13 853	15 566
Uppvärmning	25 968	29 902
Utgiftsräntor	28 213	37 008
Vatten	16 882	15 219
Sociala avgifter	0	11 145
Förutbetalda avgifter/hyror	208 349	309 404
<b>Summa</b>	<b>352 594</b>	<b>543 763</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 682 000	29 682 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En helrenovering av hissen genomförs under våren 2024. En delbetalning av denna kostnad gjordes under 2023. Ett bundet lån löper ut i december 2024. De ökade räntekostnaderna finansieras genom omförhandlad lokalhyra från och med januari 2024 och en avgiftshöjning från och med juli 2024.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Erik Ferm  
Styrelseledamot

---

Leif Dellmar  
Styrelseledamot

---

Markus Byström  
Ordförande från och med januari 2024

---

Sissel Hedqvist  
Styrelseledamot

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

---

SamRev Revisionsbyrå  
Hans-Olof Olsson  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
18.04.2024 07:18

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 12.04.2024 10:46

DOCUMENT ID:  
B1NISO8gR

ENVELOPE ID:  
H17ISuUxA-B1NISO8gR

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 2, 769604-3384 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARKUS BO HENRIK BYSTRÖM bystrom.markus@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 11:24 12.04.2024 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/25) IP: 130.237.96.130
2. LEIF DELLMAR leif@dellmar.com	Signed Authenticated	12.04.2024 14:34 12.04.2024 11:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/04) IP: 84.55.109.234
3. ERIK FERM ferm.erik@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 14:12 14.04.2024 14:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/05) IP: 176.10.198.118
4. Sissel Hedqvist sissel.hedqvist@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 20:07 17.04.2024 20:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/10) IP: 84.55.109.195
5. HANS-OLOF OLSSON ho.olsson@samrev.se	Signed Authenticated	18.04.2024 07:18 18.04.2024 07:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/31) IP: 94.234.109.7

\* 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