

Bostadsrättsföreningen

Koloristen

Org.nr: 769630-3556

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koloristen, organisationsnummer 769630-3556, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Sköndal, Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Mats Lundin
Ledamot	Mattias Larsson
Ledamot	Alexander Andreasson
Ledamot	Ida Otteberg
Ledamot	Erik Brantås

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Pontus Ohlsson Ernst & Young AB
----------------------	------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Fredrik Morgenstern sammankallande, och Fredrik Grimborg, Helena Hultgren

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24.
På stämman deltog 14 medlemmar.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Markskötsel	LL Service
Jouravtal	WIAB
Bredband/TV	Telia

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.
Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Fastighetsbeteckning: Knytkalaset 1, Brunchen 2, Minglet 2, Sexan 1

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

Totalyta (m²): **6 680**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
4 rok	17	2 006
5 rok	18	2 322
> 5 rok	16	2 352
Summa	51	6 680

Totalt antal bostadslägenheter: **51**

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Handlat upp ny försäkring hos Folksam via Bostadsrätterna.
- Handlat upp ny ekonomisk förvaltare.
- Genomfört avgiftshöjning.
- Genomfört upphandling av lån inför villkorsändringdag.
- Hanterat brandskada på en av föreningens hus.
- Placerat del av föreningens pengar på fasträntekonto.

Medlemsinformation

102 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 102

102 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	3 682	3 204	3 217	3 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 541	- 1 967	- 713	- 779
Soliditet ¹ , %	83	83	83	83
Räntekänslighet	17.8	20.7	21	21
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	96
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	531	461	462	462
Skuldsättning / kvm totalyta	9 474	9 522	9 570	9 619
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 474	9 522	9 570	9 619
Energikostnad / kvm	46	25	31	38
Sparande / kvm	-45	27	215	205
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	328 850 000	1 533 721	- 4 237 942	- 1 967 204	324 178 575
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		475 160	-475 160		0
Balanseras i ny räkning				1 967 204	1 967 204
Årets resultat			-1 967 204	- 2 541 014	- 4 508 218
Belopp vid årets utgång	328 850 000	2 008 881	- 6 680 306	- 2 541 014	321 637 561

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 680 306
Årets resultat	- 2 541 014
Totalt	- 9 221 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	475 160
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 91 597
Balanseras i ny räkning	- 9 604 883
Totalt	- 9 221 320

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 682 271	3 203 690
Övriga rörelseintäkter		0	9 418
Summa rörelseintäkter		3 682 271	3 213 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 429 131	-1 015 432
Administration och förvaltning	4	-148 401	-160 502
Personalkostnader	5	-113 678	-126 820
Avskrivningar		-2 149 167	-2 149 167
Summa rörelsekostnader		-3 840 377	-3 451 921
RÖRELSERESULTAT		-158 106	-238 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	172 666	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 555 574	-1 728 391
Summa finansiella poster		-2 382 908	-1 728 391
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 541 014	-1 967 204
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 541 014	-1 967 204
ÅRETS RESULTAT		-2 541 014	-1 967 204

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	381 184 095	383 333 262
Summa materiella anläggningstillgångar		381 184 095	383 333 262
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		381 184 095	383 333 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		25 598	549 139
Övriga fordringar		608 098	4 771 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 444	53 967
Summa kortfristiga fordringar		656 140	5 374 587
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 582 566	0
Summa kassa och bank		3 582 566	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 238 706	5 374 587
SUMMA TILLGÅNGAR		385 422 801	388 707 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		328 850 000	328 850 000
Fond för yttre underhåll		2 008 881	1 533 721
Summa bundet eget kapital		330 858 881	330 383 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 680 306	-4 237 942
Årets resultat		-2 541 014	-1 967 204
Summa fritt eget kapital		-9 221 320	-6 205 146
SUMMA EGET KAPITAL		321 637 561	324 178 575
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	41 894 976	21 016 576
Summa långfristiga skulder		41 894 976	21 016 576
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 390 915	42 591 807
Leverantörsskulder		5 807	66 279
Övriga skulder		0	-720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 542	855 332
Summa kortfristiga skulder		21 890 264	43 512 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 422 801	388 707 849

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-158 106	-238 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 149 167	2 149 167
Summa		1 991 061	1 910 354
Erhållen ränta		172 666	0
Erlagd ränta		-2 670 966	-1 728 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-507 239	181 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		554 968	173 855
Ökning/Minskning av rörelseskulder		-306 150	-58 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-258 421	297 362
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av lån		-322 492	-322 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-322 492	-322 492
Årets kassaflöde		-580 913	-25 130
Likvida medel vid årets början		4 771 468	4 796 598
Likvida medel vid årets slut		4 190 555	4 771 468

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Lån som förfaller inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristig skuld, även om de inte kommer att återbetalas.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	3 546 221	3 078 090
Hysesintäkter		
Bredband	116 280	116 280
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 077	3 770
Gästlägenhet	3 918	0
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	1 338	0
Övriga intäkter	3 432	5 550
Öresutjämning	5	0
	19 770	9 320
Totalt nettoomsättning	3 682 271	3 203 690

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	18 512	20 813
Vatten och avlopp	290 143	142 866
Sophämtning	235 550	324 006
	544 205	487 685
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	1 602	5 799
Snöröjning/sandning	55 125	108 302
	56 727	114 101
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	116 280	135 660
Övriga driftkostnader		
Försäkring	128 148	126 241
Samfällighetskostnader	85 148	25 593
	213 296	151 834
Reparationer		
Reparationer	407 026	126 152
Underhåll		
Underhåll	91 597	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 429 131	1 015 432

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	58 340	56 808
Extra ekonomisk förvaltning	25 102	1 704
	83 442	58 512
Revision		
Revisionsarvode	39 375	0
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 859	356
Övriga kostnader		
Konsultarvode	0	43 125
Bankkostnader	2 995	5 950
Övriga kostnader	16 730	52 559
	19 725	101 634
Totalt administration och förvaltning	148 401	160 502

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	86 500	81 200
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	15 300
Sociala kostnader	27 178	30 320
	27 178	45 620
Totalt personalkostnader	113 678	126 820

Not 6. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	172 666	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	172 666	0

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	65 170 000	65 170 000
Summa:	65 170 000	65 170 000

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	393 900 000	393 900 000
Utgående anskaffningsvärden	393 900 000	393 900 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 566 738	- 8 417 571
Årets avskrivningar	- 2 149 167	- 2 149 167
Utgående avskrivningar	-12 715 905	-10 566 738
Utgående redovisat värde	381 184 095	383 333 262
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	113 853 000	113 853 000
Taxeringsvärde mark	98 189 000	98 189 000
	212 042 000	212 042 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2027-03-01	3,670 %	21 092 308	21 200 892
Handelsbanken	2025-03-03	2,953 %	21 390 915	21 390 915
Handelsbanken	2026-03-01	4,290 %	20 802 668	21 016 576
Summa skulder till kreditinstitut			63 285 891	63 608 383
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 390 915	-42 591 807
			41 894 976	21 016 576

Föreningens skuld beräknas uppgå till 61 673 431 kronor om fem år.

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Lundin
Ordförande

Mattias Larsson
Ledamot

Alexander Andreasson
Ledamot

Ida Otteberg
Ledamot

Erik Brantås
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 09:29

SENT BY OWNER:

Alexander Brask · 08.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:

S1INL1k5xxx

ENVELOPE ID:

BkNI1J5xel-S1INL1k5xxx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Koloristen.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS LUNDIN mats.c.lundin@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:04 08.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/05) IP: 95.193.133.123
Kjell Mattias Larsson mattias.larsson@regeringskansliet.se	Signed Authenticated	08.05.2025 10:31 08.05.2025 10:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/24) IP: 193.188.156.131
ALEXANDER ANDREASSON alexander.andreasson@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:33 08.05.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/25) IP: 104.28.31.64
Ida Otteberg idaotteberg@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 19:07 08.05.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/03/12) IP: 217.211.27.219
ERIK BRANTÅS erikbrantasprivat@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 06:38 09.05.2025 06:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/06/17) IP: 90.231.42.76
PONTUS STEFAN AXEL OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:29 09.05.2025 06:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.130

* 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