

# Årsredovisning 2024

Brf Kolonnen 2

769604-3384



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Upplysning 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 kommit 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 kassa) 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 Proinova AB.

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 3 545 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Markus Byström	Ordförande till och med mars 2025
Erik Ferm	Styrelseledamot till och med mars 2025, ordförande april till maj 2025
Hanna Lindh	Styrelseledamot
Johan Hellström	Styrelseledamot
Leif Dellmar	Styrelseledamot
Mariia Malkevych	Styrelseledamot

### Valberedning

Nils Kottmann

Anders Karlström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Andreas Holman Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-25. Val av ny revisionsbyrå.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Helreovering av hiss. Åtgärder i källaren (uppbyggnad och gjutning av golv, borttagning av rör).
- 2023** ● Nya dörrar och fönsterpartier till två affärslokaler. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.
- 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 originalfärg. 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** Utrustning till tvättstuga. Förråd i källare. Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax.
- **2002 - 2003** Elstambyte. Även tråddragning i lägenheterna gjord  
Rörstambyte. Vissa stamledning i källare ej bytta
- **2002** Omputsning av fasad mot Ringvägen

#### Planerade underhåll

- **2025** Q1: En ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstugan. Åtgärder enligt OVK:n. Q3-Q4: Ommålning av trapphus.

#### 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

Hysesintäkt från lokal ökade genom omförhandling. Två bundna lån löpte ut under 2024 som övergick till rörliga och som sedan har bundits efter räkenskapsårets slut (under 2025). Avskrivningstiden för huset har justerats enligt praxis.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Nytt treårigt avtal med en lokalhyresgäst tecknades från och med 1 januari 2024.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 112 939	2 723 739	2 754 170	2 528 533
Resultat efter fin. poster	-514 218	-707 144	102 444	105 134
Soliditet (%)	60	61	61	60
Yttre fond	3 191 560	3 423 510	3 017 598	2 739 558
Taxeringsvärde	135 304 000	135 304 000	135 304 000	92 680 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	648	617	617	308
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,3	57,5	59,4	32,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 035	10 035	10 117	10 282
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 524	7 524	7 586	7 709
Sparande per kvm totalyta, kr	140	89	193	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	101	118	179	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	45	75	46	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	180	222	247	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	1,95	1,28	1,39
Räntekänslighet (%)	15,49	16,26	16,40	33,33

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2024-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	36 997 730	-	-	36 997 730
Upplåtelseavgifter	9 640 533	-	-	9 640 533
Fond, yttre underhåll	3 423 510	-	-231 950	3 191 560
Tillträdesavgifter	41 300	-	-	41 300
Direkt kapitaltillskott	196 236	-	-	196 236
Balanserat resultat	-7 672 190	-707 144	231 950	-8 147 384
Årets resultat	-707 144	707 144	-514 218	-514 218
<b>Eget kapital</b>	<b>41 919 975</b>	<b>0</b>	<b>-514 218</b>	<b>41 405 758</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 147 384
Årets resultat	-514 218
<b>Totalt</b>	<b>-8 661 602</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	405 912
Att från yttre fond i anspråk ta	-483 884
Balanseras i ny räkning	-8 583 630
	<b>-8 661 602</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 112 939	2 723 739
Övriga rörelseintäkter	3	3	129 973
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 112 942</b>	<b>2 853 712</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 145 451	-2 331 901
Övriga externa kostnader	9	-198 538	-205 194
Personalkostnader	10	-143 248	-129 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-525 068	-384 492
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 012 306</b>	<b>-3 051 169</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>100 637</b>	<b>-197 456</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 877	13 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-621 731	-522 957
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-614 855</b>	<b>-509 688</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-514 218</b>	<b>-707 144</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-514 218</b>	<b>-707 144</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	63 379 761	63 873 885
Markanläggningar	13	4 096 625	4 119 617
Maskiner och inventarier	14	0	7 952
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>67 476 386</b>	<b>68 001 454</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 476 386</b>	<b>68 001 454</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47 391	52 201
Övriga fordringar	15	1 283 775	1 081 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	103 693	89 463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 223 631</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 434 859</b>	<b>1 223 631</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 911 245</b>	<b>69 225 086</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<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		3 191 560	3 423 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 067 359</b>	<b>50 299 309</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 147 384	-7 672 190
Årets resultat		-514 218	-707 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 661 602</b>	<b>-8 379 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>41 405 758</b>	<b>41 919 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	7 288 047	7 288 048
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 288 047</b>	<b>7 288 048</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	19 385 153	19 385 153
Leverantörsskulder		124 185	213 918
Skatteskulder		12 741	27 099
Övriga kortfristiga skulder		71 113	38 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	624 248	352 594
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 217 440</b>	<b>20 017 062</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 911 245</b>	<b>69 225 086</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100 637</b>	<b>-197 456</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	525 068	384 492
	<b>625 705</b>	<b>187 036</b>
Erhållen ränta	6 877	13 269
Erlagd ränta	-583 047	-531 752
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>49 535</b>	<b>-331 447</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 501	-139 694
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	161 694	-81 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>187 728</b>	<b>-552 749</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1	-218 705
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1</b>	<b>-218 705</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>187 727</b>	<b>-771 454</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>921 848</b>	<b>1 693 302</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 109 575</b>	<b>921 848</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	1 %
Fastighetsförbättringar	0,5 - 5 %
Markanläggningar	0,5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 722 003	1 639 932
Hysesintäkter, bostäder	70 660	58 560
Hysesintäkter, lokaler	1 281 876	1 011 496
Kabel-TV/Bredband	1 710	720
Övriga intäkter	36 690	13 031
<b>Summa</b>	<b>3 112 939</b>	<b>2 723 739</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	3	6
Elprisstöd	0	129 967
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>129 973</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	54 543	54 171
Besiktning och service	84 494	166 921
Städning	50 294	34 857
Övrigt	7 095	10 756
Brandskydd	4 165	0
Hiss serviceavtal	1 412	2 408
Trädgårdsarbete	0	2 099
<b>Summa</b>	<b>202 003</b>	<b>271 212</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	148 285	16 618
Bostäder	2 975	8 582
Lokaler	6 098	26 650
Tvättstuga	7 335	9 542
Dörrar och lås/porttele	12 809	11 704
VA	32 891	3 793
Värme	117 185	43 412
Ventilation	525	51 776
El	11 550	12 600
Hissar	5 849	17 291
Fönster	0	5 821
<b>Summa</b>	<b>345 502</b>	<b>207 788</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	54 300	47 067
Trapphus/port/entré	0	291 098
VA	0	56 250
Hissar	429 584	143 250
Gård/markytor	0	100 197
<b>Summa</b>	<b>483 884</b>	<b>637 862</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	81 930	95 527
Bergvärme	276 917	324 318
Uppvärmning	158 950	267 459
Vatten	121 672	101 061
Sophämtning	107 120	97 310
<b>Summa</b>	<b>746 589</b>	<b>885 675</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 647	55 506
Övrigt	32 838	0
Kabel-TV	16 420	15 422
Bredband	82 768	82 768
Fastighetsskatt	177 800	175 668
<b>Summa</b>	<b>367 473</b>	<b>329 364</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	3 170	0
Förbrukningsmaterial	1 444	486
Övriga förvaltningskostnader	23 051	11 512
Juridiska kostnader	61 772	89 716
Revisionsarvoden	34 443	36 094
Ekonomisk förvaltning	65 560	58 333
Bankkostnader	2 869	2 824
Medlems- & föreningsavg	6 230	6 230
<b>Summa</b>	<b>198 538</b>	<b>205 194</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 000	96 622
Sociala avgifter	34 248	32 959
<b>Summa</b>	<b>143 248</b>	<b>129 581</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	621 599	522 396
Övriga räntekostnader	133	561
<b>Summa</b>	<b>621 731</b>	<b>522 957</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-7 528 441	-7 174 909
Årets avskrivning	-494 124	-353 532
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-8 022 565</b>	<b>-7 528 441</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 379 761</b>	<b>63 873 885</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

	2024	2023
<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	-478 181	-455 189
Årets avskrivning	-22 992	-22 992
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-501 173</b>	<b>-478 181</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>4 096 625</b>	<b>4 119 617</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-71 682	-63 714
Avskrivningar	-7 952	-7 968
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-79 634</b>	<b>-71 682</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>7 952</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	158 387	160 119
Övriga kortfristiga fordringar	15 813	0
Nabo Klientmedelskonto	885 768	623 614
Borgo	223 807	298 234
<b>Summa</b>	<b>1 283 775</b>	<b>1 081 967</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 521	29 940
Försäkringspremier	19 677	18 303
Kabel-TV	4 169	4 105
Bredband	20 692	20 692
Förvaltning	16 634	16 423
<b>Summa</b>	<b>103 693</b>	<b>89 463</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,47 %	6 125 000	6 125 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,98 %	5 913 048	5 913 048
Stadshypotek	2026-03-01	4,67 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,47 %	13 260 152	13 260 153
<b>Summa</b>			<b>26 673 200</b>	<b>26 673 201</b>
Varav kortfristig del			19 385 153	19 385 153

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 673 200 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 328	59 329
El	6 629	13 853
Uppvärmning	13 171	25 968
Utgiftsräntor	66 897	28 213
Vatten	20 891	16 882
Uppkost löner	57 000	0
Uppl lagst sociala avg	17 909	0
Förutbetalda avgifter/hyror	389 423	208 349
<b>Summa</b>	<b>624 248</b>	<b>352 594</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 682 000	29 682 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

De lån som var rörliga under 2024 bands till 2 respektive 5 år i början av 2025.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Erik Ferm  
Styrelseledamot till och med mars 2025, ordförande april till  
maj 2025

---

Hanna Lindh  
Styrelseledamot

---

Johan Hellström  
Styrelseledamot

---

Leif Dellmar  
Styrelseledamot

---

Mariia Malkevych  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Andreas Holman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 15:55

DOCUMENT ID:

SkCv-dL1xx

ENVELOPE ID:

BJG3DZu8kex-SkCv-dL1xx

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 2, 769604-3384 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Hellström hellstromjohan@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 16:02 23.04.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.241
2. LEIF DELLMAR leif@dellmar.com	Signed Authenticated	24.04.2025 08:11 24.04.2025 08:05	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.109.234
3. HANNA LINDH lindhanna3@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 08:48 23.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.34
4. ERIK FERM ferm.erik@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 10:55 23.04.2025 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.109.216
5. MARIIA MALKEVYCH mariamalkevich@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 19:38 28.04.2025 19:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.109.238
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	29.04.2025 11:52 29.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonnen 2, org.nr. 769604-3384

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 revisionsred 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2025 15:55

DOCUMENT ID:

rkfRPZO8kel

ENVELOPE ID:

r172PZuL1xe-rkfRPZO8kel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kolonnen 2.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANDREAS HOLMAN</b>	Signed	29.04.2025 11:52	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	29.04.2025 11:52	Low	IP: 213.88.193.73

\* 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