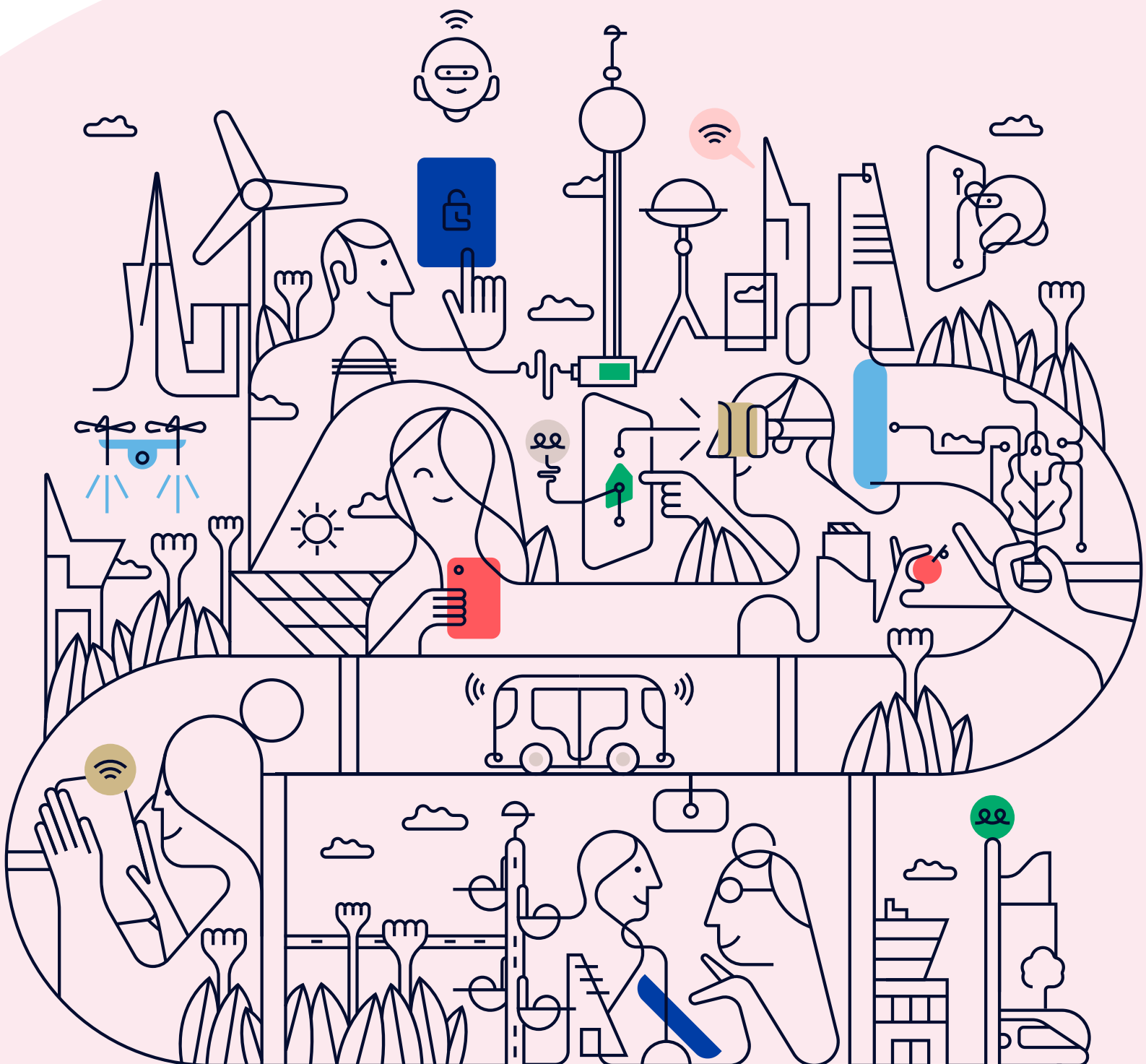




Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 08

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 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 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 8	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 1 750 kvm och 1 lokal om 150 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Amin Gheisari	Ordförande
Alisa Arakelian	Styrelseledamot
Julia Rosa Lind Lombardi	Styrelseledamot
Svante Holm	Styrelseledamot
Julia Sanfridsson	Styrelseledamot
Nejra Lagumdzija	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-29. Andra beslutet om stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

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

- 2018** ● Installation av fiber
Renovering av vindsterasser
Nya maskiner i tvättstugan
- 2021** ● OVK
Anmärkningsåtgärder från OVK
Takinspektion
Ubyte av resturangfläkt
Åtgärdad vattenskada
Byte av armatur för gårdslampa
- 2022** ● Byte av kodlås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 5 procent från 1 april 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 924 767	1 833 876	1 691 024	1 558 776
Resultat efter fin. poster	-197 093	-174 751	-122 616	-342 519
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	1 239 846	996 738	753 630	647 145
Taxeringsvärde	81 036 000	81 036 000	81 036 000	71 905 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	724	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,7	68,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 957	5 072	5 304	5 664
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 500	4 605	4 816	5 026
Sparande per kvm totalyta, kr	160	175	205	162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	26	29	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	210	148	173	163
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	46	37	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	221	239	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,37	4,00	-	-
Räntekänslighet (%)	6,47	6,94	-	-

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

Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras genom upptagande av nya lån samt höjning av årsavgifterna. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7% från och med 2025-03-01

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 353 923	-	-	27 353 923
Upplåtelseavgifter	11 900 750	-	-	11 900 750
Fond, yttre underhåll	996 738	-	243 108	1 239 846
Balkongfond	144 781	-	11 844	156 625
Balanserat resultat	-9 830 063	-174 751	-243 108	-10 247 922
Årets resultat	-174 751	174 751	-197 093	-197 093
Eget kapital	30 391 378	0	-185 249	30 206 129

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 004 814
Årets resultat	-197 093
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 108
Totalt	-10 445 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 445 015

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 924 767	1 833 876
Övriga rörelseintäkter	3	-2 208	0
Summa rörelseintäkter		1 922 559	1 833 876
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-914 016	-826 724
Övriga externa kostnader	8	-225 286	-189 136
Personalkostnader	9	-104 424	-132 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501 384	-507 647
Summa rörelsekostnader		-1 745 110	-1 655 583
RÖRELSERESULTAT		177 449	178 293
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 042	5 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-377 583	-358 165
Summa finansiella poster		-374 541	-353 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-197 093	-174 751
ÅRETS RESULTAT		-197 093	-174 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	38 720 856	39 222 240
Summa materiella anläggningstillgångar		38 720 856	39 222 240
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 723 656	39 225 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		61 241	11 841
Övriga fordringar	13	767 795	654 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	73 898	0
Summa kortfristiga fordringar		902 934	666 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		89	86
Summa kassa och bank		89	86
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		903 022	666 572
SUMMA TILLGÅNGAR		39 626 679	39 891 613

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 254 673	39 254 673
Fond för yttre underhåll		1 239 846	996 738
Balkongfond		156 625	144 781
Summa bundet eget kapital		40 651 144	40 396 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 247 922	-9 830 063
Årets resultat		-197 093	-174 751
Summa fritt eget kapital		-10 445 015	-10 004 814
SUMMA EGET KAPITAL		30 206 129	30 391 378
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 550 000	8 750 000
Leverantörsskulder		136 597	141 948
Skatteskulder		192 013	186 796
Övriga kortfristiga skulder		148 217	59 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	393 723	361 931
Summa kortfristiga skulder		9 420 550	9 500 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 626 679	39 891 613

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 449	178 293
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	501 384	507 647
	678 833	685 940
Erhållen ränta	3 042	5 121
Erlagd ränta	-400 674	-320 150
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 200	370 911
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 102	-8 146
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	143 406	20 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	297 504	383 473
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 844	11 844
Amortering av lån	-200 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-188 156	-388 156
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 348	-4 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	532 511	537 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	641 859	532 511

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 08 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, 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	1,06 - 4 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 308 896	1 249 822
Hysesintäkter bostäder	61 848	59 760
Hysesintäkter lokaler	523 704	491 664
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	0
Dröjsmålsränta	75	55
Pantsättningsavgift	6 876	2 100
Överlåtelseavgift	7 045	2 626
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	15 331	27 849
Summa	1 924 767	1 833 876

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-2 208	0
Summa	-2 208	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 397	49 029
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 728	0
Städning enligt avtal	54 829	46 998
Städning utöver avtal	0	4 700
Hissbesiktning	1 638	1 563
Brandskydd	4 200	14 906
Gårdkostnader	964	989
Gemensamma utrymmen	3 425	980
Sopphantering	0	8 750
Serviceavtal	4 563	4 140
Förbrukningsmaterial	0	750
Summa	116 743	132 805

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	1 179	0
Bostadsrättslägenheter	8 188	0
Hyseslokaler	0	3 125
Tvättstuga	5 391	13 662
Sophantering/återvinning	6 607	0
Dörrar och lås/porttele	411	3 173
VVS	0	27 626
Elinstallationer	13 619	0
Hissar	6 090	3 231
Mark/gård/utemiljö	0	1 342
Skador/klotter/skadegörelse	19 722	25 290
Summa	61 207	77 449

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 399	50 147
Uppvärmning	399 453	281 727
Vatten	126 328	87 665
Sophämtning/renhållning	53 805	32 676
Summa	626 985	452 215

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	53 788
Kabel-TV	12 111	15 424
Fastighetsskatt	96 970	95 043
Summa	109 081	164 255

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	0	625
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	22 500
Föreningskostnader	14 792	13 852
Förvaltningsarvode enl avtal	107 359	103 042
Överlåtelsekostnad	13 655	3 676
Pantsättningskostnad	10 320	788
Övriga förvaltningsarvoden	7 375	0
Administration	27 285	7 991
Konsultkostnader	21 375	36 662
Summa	225 286	189 136

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 900	100 500
Arbetsgivaravgifter	23 524	31 576
Summa	104 424	132 076

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	377 583	358 069
Dröjsmålsränta	0	9
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	60
Övriga räntekostnader	0	27
Summa	377 583	358 165

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 564 481	48 564 481
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 564 481	48 564 481
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 342 240	-8 834 593
Årets avskrivning	-501 384	-507 647
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 843 624	-9 342 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 720 856	39 222 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 864 665</i>	<i>14 864 665</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 036 000	27 036 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
Summa	81 036 000	81 036 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	126 024	122 220
Transaktionskonto	252 246	226 232
Borgo räntekonto	389 525	306 193
Summa	767 795	654 645

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 653	0
Förutbet försäkr premier	56 145	0
Förutbet kabel-TV	4 100	0
Summa	73 898	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,34 %	3 500 000	3 600 000
Swedbank	2025-01-28	3,34 %	3 050 000	3 150 000
Swedbank	2025-01-28	3,34 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 550 000	8 750 000
Varav kortfristig del			8 550 000	8 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 550 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	284	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 073	0
Uppl kostn el	4 023	0
Uppl kostnad Värme	45 161	0
Uppl kostn räntor	50 829	73 920
Uppl kostn vatten	18 591	0
Uppl kostnad Sophämtning	7 908	0
Uppl kostnad arvoden	76 400	100 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	24 005	31 577
Förutbet hyror/avgifter	162 449	155 934
Summa	393 723	361 931

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 500 000	18 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet överläts restaurangen i källarplanet till ny ägare. Nytt kontrakt har upprättats med hjälp av SBC. I samband med överlåtelsen av restaurangen påbörjade de nya ägarna en renovering av lokalerna. Tidigt under renoveringens gång upptäcktes ett stort antal vattenskador där det bland annat visade sig att värme-, vatten- och avloppsrör samt rör till sopsug hade läckage. Några rör var så kraftigt genomrostade att de behövde bytas ut i sin helhet, medan flertalet andra kunde repareras genom relining. På flera ställen hade vattenläckor orsakat skador på vägg- och golvmaterial, vilket krävde torkning och reparation. Utöver detta hade ett dagvattenavlopp under golvet spruckit, vilket underminerade marken och medförde att betonggolvet sviktade. Detta resulterade i att golvet fick bilas upp, underlaget bytas ut och ett nytt golv fick gjutas. De upptäckta vattenskadorna var dolda och var inte kända för styrelsen innan renoveringen påbörjades. Det förmodas att flera av skadorna är flera år gamla. Som fastighetsägare har föreningen ett ansvar att åtgärda de upptäckta skadorna. Eftersom ett flertal skador förekom och omfattningen var stor, har kostnaderna för reparationerna blivit betydande. Försäkringen har tillämpat en förhöjd självrisk och täcker inte hela kostnaden för reparationen eftersom rör och ledningar i fastigheten är gamla, varav vissa från byggåret 1928. För att finansiera åtgärderna har nya lån upptagits. Reparationerna har även medfört vissa olägenheter för de boende som inte hänför sig till själva renoveringsarbetet, vilket har fördröjt renoveringens tidsplan. Dessbättre kunde dock vatten- och avloppsledningar repareras med endast några avstängningar, utan att någon evakuering av fastigheten behövde genomföras.

Underskrifter

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

Stockholm

Alisa Arakelian
Styrelseledamot

Amin Gheisari
Ordförande

Julia Rosa Lind Lombardi
Styrelseledamot

Julia Sanfridsson
Styrelseledamot

Svante Holm
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 08 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonnen 08 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor