

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

Org.nr 769604-3384

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

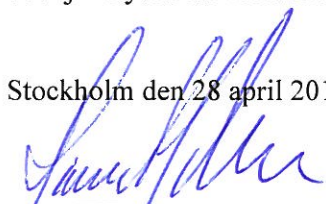
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 28 april 2014



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

2013-01-01--2013-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7
- Noter	9

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-15 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt följande:

Fastighetsbeteckning: Kolonnen 2

Förvärv: År 2000

Kommun: Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnaden uppvärms med vattenburen värme via fjärrvärmenätet.

Byggnadsår och ytor

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

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 502 kvadratmeter, varav 2 701 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 801 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelning

1 rok 31 st

2 rok 8 st

3 rok 13 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisersalong	27 kvm	3 år
Hudvård	52 kvm	3 år
Hudvård	55 kvm	3 år
Detaljhandel	600 kvm	3 år
Café	32 kvm	3 år
Café	35 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.
I fastigheten finns även tvättstuga och förrådsutrymmen i källare typ Troax.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Uppgradering av ventilation	2010 - 2011	Installation av 18 fläktar på 18 skorstenar
Installation av takvärme	2011	Elslingor vid takfot mot gata och gård
Montering av energi och bullerglas	2008	Även nya fönster med karmar mot Ringvägen
Nyinstallation av lokalt nätverk	2008	LAN för bredband, 100 Mbit/s
Polering av golv i trapphus	2006	Hela fastigheten
Postboxar i entré	2006	
Renovering av trapphus	2006	Originalfärg
Nya säkerhetsdörrar	2006	Alla lägenheter
Omläggning av tak	2005 - 2006	I samband med vindsbyggnation
Vindsbyggnation	2005 - 2006	Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gathuset får 6 våningar
Förråd i källare	2005	Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax
Nytt gårdsbjälklag	2005	Totalrenovering pga utlåtande från Cement- och Betonginstitutet
Nya balkonger mot gård	2005 - 2006	Bygglov utgånget
Nya tvättmaskiner	2005	
Rörstambyte	2002 - 2003	Vissa stamledningar i källare ej bytta
Omputsning av fasad	2002	Enbart mot Ringvägen
Elstambyte	2002 - 2003	Även tråddragning i lägenheterna gjord

Förvaltning

Avtal

Internetleverantör
TV-leverantör
Underhåll
Undercentral
Hiss

Leverantör

Ownit Broadband AB
Comhem
Åkerlunds
Erab
Otis AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 51 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har 11 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Ann-Charlotte Branneby	Ledamot
Rolf Anders Lindgren	Ledamot
Jan Georg Holmberg	Ledamot
Louise Christine Tidholm	Ledamot
Liza Lundgren Winkler	Suppleant
Michael Ringblom	Suppleant

Revisorer

Hans Olof Olsson	Godkänd revisor	SamRev Revisionsbyrå AB
Lennart Berg	Ordinarie intern	

Valberedning

Johan Pilfalk, sammankallande

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte till företaget "Ren Standard i Stockholm" för städning av trapphus

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ersättningar av postboxar i entrén

Föreningens ekonomi

Av föreningens intäkter avser 63 % årsavgifter och 37 % avser hyror för lokaler och hyresbostad. Föreningens största kostnadsposter utgörs av kapitalkostnader (33 %) och uppvärmningskostnad (20 %). Kapitalkostnaden har sjunkit som andel av kostnaden sen föregående år. Avskrivningar utgör 13 % av kostnaden.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 2701 kvm bostäder och 801 kvm lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	617	617	617	617
Hyror/kvm hyresrättsyta	1196	1 178	1 051	1 031
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 613	10 660	10 717	9 586
Elkostnad/kvm totalyta	25	23	22	23
Värmekostnad/kvm totalyta	145	144	116	118
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	15	11
Kapitalkostnad/kvm totalyta	244	266	313	274

Hyror för lokaler och bostad omförhandlas löpande. Detta ger en liten intäktsökning år 2014. Inga större underhållsarbeten är planerade. Styrelsen har placerat om de långsiktiga lånen. Dessa ligger nu i Handelsbanken. Lånen är placerade på olika löptider och räntorna ligger mellan ca 2,66 % till 3,42 %, vilket är en lägre nivå än tidigare. Detta leder till ytterligare minskade kapitalkostnader under år 2014. Ett mål är att bankmedel motsvarande ett kvartals intäkter alltid ska finnas i kassan inför betalningar varje månadsskifte. Detta för att klara oförutsedda utgifter. När föreningens ekonomi visar på ett stabilt överskott planeras för en ökad amorteringsgrad. En målsättning är att ha en amorteringsgrad som motsvarar årliga avskrivningar.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07 angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses hänförliga till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat	58 678
Ansamlad förlust före reservering/anspråkstagande till yttre fond	- 7 119 212
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 210 051
Summa ansamlad förlust	- 7 270 585

Styrelse föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-7 270 585**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 639 985	1 639 937
Hyrer	915 583	909 794
Övriga rörelseintäkter	41 530	39 779
	<u>2 597 098</u>	<u>2 589 510</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	-176 466	-227 629
Reparationer	-33 592	-121 401
Periodiskt underhåll	0	0
Taxebundna kostnader	-702 938	-685 171
Övriga driftskostnader	-107 018	-109 588
Fastighetsskatt	-118 156	-125 690
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-86 155	-86 736
Personalkostnader	-116 949	-114 331
Avskrivningar	Not 1,2 -341 727	-341 727
	<u>-1 683 002</u>	<u>-1 812 273</u>

RÖRELSERESULTAT

914096

777 237

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	210	26
Räntekostnader	- 855 628	-933 370
	<u>-855418</u>	<u>-933 344</u>

ÅRETS RESULTAT

58 678

-156 107

BALANSRÄKNING		2013	2012
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 1	68 630 397	68 967 849
Maskiner och inventarier	Not 2	<u>8 551</u>	<u>12 826</u>
		68 638 948	68 980 675
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 638 948	68 980 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		427 700	496 662
Övriga kortfristiga fordringar		10 956	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 3	<u>35 577</u>	<u>39 671</u>
		474 233	536 416
KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL			
Kassa, postgiro och bank		<u>883 847</u>	<u>760 997</u>
		883 847	760 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 358 080	1 297 413
SUMMA TILLGÅNGAR		69 997 028	70 278 088

		2013	2012
EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 4		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		36 997 730	36 997 730
Inträdesavgifter		41 300	41 300
Upplåtelseavgifter		9 640 533	9 640 533
Fond för yttre underhåll		<u>1 649 711</u>	<u>1 439 660</u>
		48 329 274	48 119 223
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		- 7 329 263	-6 963 105
Årets resultat		<u>58 678</u>	<u>-156 107</u>
		-7 270 585	-7 119 212
SUMMA EGET KAPITAL		41 058 689	41 000 011
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 5	<u>27 910 834</u>	<u>28 077 678</u>
		27 910 834	28 077 678
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 5		162 524
Leverantörsskulder		24 149	116 644
Skatteskuld		-5 275	7 038
Övriga kortfristiga skulder		74 298	141 423
Upplupna kostnader	Not 6	79 500	129 003
Förutbetalda avgifter		<u>650 833</u>	<u>643 767</u>
		1 027 505	1 200 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 997 028	70 278 088
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Uttagna fastighetsinteckningar		28 510 000	28 510 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
Byggnad	0,50	0,50
Fastighetsförbättringar-2003	0,50	0,50
Fastighetsförbättringar-2010	5,00	5,00
Fastighetsrenovering	0,50	0,50
Värmeanläggning	0,50	0,50
Stambyte	0,50	0,50
Kodlås	10,00	10,00
Bredband	10,00	10,00
Fasad	0,50	0,50
Fönster	0,50	0,50
Balkong/Terrass	10,00	10,00
Tak-2006	0,50	0,50
Tak-2011	5,00	5,00
Markanläggning	0,50	0,50
Inventarier	10,00	10,00

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering/ianspråktagande 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.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

	2013	2012
NOT 1		
Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Nyanskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 488 327	73 488 327
Ingående ackumulerade avskrivningar	- 4 520 478	-4 183 025
Årets avskrivningar enligt plan	- 337 452	-337 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 857 930	-4 520 478
Utgående restvärde enligt plan	68 630 397	68 967 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 417 000	26 786 000
Taxeringsvärde mark	39 600 000	33 485 000
	70 017 000	60 271 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	58 000 000	54 800 000
Lokaler	12 017 000	5 471 000
	70 017 000	60 271 000
NOT 2		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	142 817	142 817
Utgående anskaffningsvärde	142 817	142 817
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-129 991	-125 716
Årets avskrivningar enligt plan	- 4 275	-4 275
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-134 266	-129 991
Planenligt restvärde vid årets slut	8 550	12 826

2013

2012

NOT 3

FÖRUTBETALDA KOSTNADER & UPPL INTÄKTER

Arén Partners Försäkringsmäklare	7 015	9 596
Ownit AB	16 068	15 333
Fastighetssystem	12 494	11 588
	<u>35 577</u>	<u>39 671</u>

NOT 4

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disp. Av före- gående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 997 730	0	0	36 997 730
Inträdesavgifter	41 300			41 300
Upplåtelseavgift	9 640 533	0	0	9 640 533
Fond för yttre underhåll enligt not 5	1 649 711	210 051	0	1 439 660
Summa bundet kapital	48 329 274	210 051	0	48 119 223
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	- 7 329 263	-210 051	-372 309	-6 963 105
Årets resultat	58 678	58 678	372 309	-156 107
	<u>7 270 085</u>	<u>-151 373</u>	<u>0</u>	<u>-7 119 212</u>
Summa eget kapital	41 058 689	-58 678	0	41 000 011

NOT 5

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Lånebelopp	Villkors- ändringsdag
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SHB 950637	3,020	6 900 000		2015-09-01
SHB 950638	3,340	6874004		2016-09-01
SHB 975005	2,530	14 340 830		2014-03-04
Totalt		28 114 834	28 240 202	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-204 000	-162524	
		27 910 834	28 077 678	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 114 000 kr

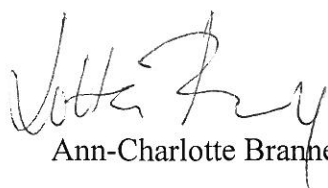
NOT 6

UPPLUPNA KOSTNADER

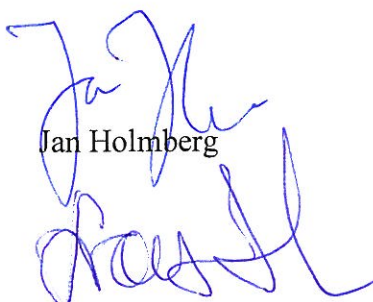
	2013	2012
El	10 756	13 875
Värme	53 744	80 128
Extern revisor	15 000	15 000
	79 500	129 003

KB

Stockholm den 2014-04-26



Ann-Charlotte Branneby Karlsson



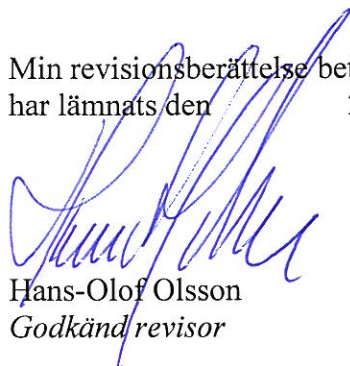
Jan Holmberg



Anders Lindgren

Louise Tidholm

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har lämnats den 2014-04-28



Hans-Olof Olsson
Godkänd revisor

Årsredovisningen har även granskats av föreningens
interna revisor som lämnat sitt utlåtande 2014-

Lennart Berg
Intern revisor