

# Årsredovisning 2021

BRF KOLONNEN 2

769604-3384



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KOLONNEN 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 10 |
| Balansräkning          | 11 |
| Noter                  | 13 |

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-05-26.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kolonnen 2 på adressen Ringvägen 131 i Stockholm. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 701 kvm och 6 lokaler om 801 kvm, varav två av lokalerna hyrs av samma hyresgäst.

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

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   |

## FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Charlotte Branneby Karlsson | Ordförande      |
| Amanda Ternstedt            | Styrelseledamot |
| Erik Ferm                   | Styrelseledamot |
| Leif Dellmar                | Styrelseledamot |
| Sara Persson                | Suppleant       |
| Stina Nilsson               | Suppleant       |
| Charlotta Olerud            | Suppleant       |

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas av styrelsen och av minst två ledamöter tillsammans.

## REVISORER

Hans-Olof Olsson    Revisor    SamRev Revisionsbyrå

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

|         |                                          |
|---------|------------------------------------------|
| 2020-21 | Nya dörrar till två affärslokaler.       |
| 2020    | Inköp av nytt torkskåp till tvättstugan. |
| 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.         |
| 2008           | Nyinstallation av lokalt nätverk. LAN för bredband (uppgraderat till 1 Gbit/s år 2015) |
| 2006           | Polering av golv i trapphus                                                            |
| 2006           | Renovering av trapphus. Ommålning till orginalfärg                                     |
| 2006           | Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter                                               |
| 2005-2006      | Omläggning av tak i samband med vindsbyggnation                                        |
| 2005-2006      | Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gathuset får 6 våningar           |
| 2005 -<br>2006 | Nya balkonger mot gård.                                                                |
| 2005           | Förråd i källare. Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax.    |
| 2005           | Utrustning till tvättstuga. 3 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp           |
| 2002 -<br>2003 | Rörstambyte. Vissa stamledningar i källare ej bytta                                    |
| 2002 -<br>2003 | Elstambyte. Även tråddragning i lägenheterna gjord                                     |
| 2002           | Omputsning av fasad mot Ringvägen                                                      |

## PLANERADE UNDERHÅLL

|      |                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | En balkong kommer byggas mot gård. Finansieras av medlemmen som bygger. |
| 2022 | Dörrar till två affärslokaler planeras att bytas ut.                    |

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

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

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Byggnaden uppvärms med vattenburen värme via egen bergvärmeanläggning kompletterad med fjärrvärmenätet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns tvättstuga och förrådsutrymmen placerade i källare.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Under året har föreningen amorterat 437 412 kronor.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Byte av ekonomisk förvaltare har skett under året. Den ekonomiska förvaltningen sköttes tidigare av styrelsen men från och med 1 juli 2021 har Nabo tagit över den ekonomiska förvaltningen.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2021       | 2020       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 528 533  | 2 669 263  |
| Resultat efter fin. poster            | 105 134    | 341 748    |
| Soliditet, %                          | 60         | 59         |
| Yttre fond                            | 2 739 558  | 2 461 518  |
| Taxeringsvärde                        | 92 680 000 | 92 680 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 2 701      | 2 701      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 602        | 616        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 10 118     | 10 280     |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,39       | 1,32       |
| Belåningsgrad, %                      | 42,32      | 42,76      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2020-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2021-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 36 997 730        | -                             | -                        | 36 997 730        |
| Upplåtelseavgifter    | 9 640 533         | -                             | -                        | 9 640 533         |
| Fond, yttre underhåll | 2 461 518         | -                             | 278 040                  | 2 739 558         |
| Tillträdesavgift      | 41 300            | -                             | -                        | 41 300            |
| Balanserat resultat   | -7 259 523        | 341 748                       | -278 042                 | -7 195 817        |
| Årets resultat        | 341 748           | -341 748                      | 105 134                  | 105 134           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>42 223 307</b> | <b>0</b>                      | <b>105 132</b>           | <b>42 328 439</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -7 195 817        |
| Årets resultat      | 105 134           |
| Totalt              | <b>-7 090 682</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 278 040           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 368 722        |
|                                      | <b>-7 090 682</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 | 2020-01-01 -<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 528 533                  | 2 669 263                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 14 835                     | 671                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 543 369</b>           | <b>2 669 934</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 409 123                 | -1 349 303                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -107 337                   | -63 982                    |
| Personalkostnader                                 | 8   | -149 363                   | -170 294                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -386 875                   | -376 249                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 052 698</b>          | <b>-1 959 828</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>490 670</b>             | <b>710 106</b>             |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -385 536                   | -368 358                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-385 536</b>            | <b>-368 358</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>105 134</b>             | <b>341 748</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>105 134</b>             | <b>341 748</b>             |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 64 580 949        | 64 936 864        |
| Markanläggningar                              | 11  | 4 165 601         | 4 188 593         |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 23 888            | 31 856            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>68 770 438</b> | <b>69 157 313</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>68 770 438</b> | <b>69 157 313</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 44 330            | 0                 |
| Övriga fordringar                             | 13  | 16 277            | 28 918            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 56 784            | 38 352            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>117 391</b>    | <b>67 270</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 478 730         | 1 410 378         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 478 730</b>  | <b>1 410 378</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 596 121</b>  | <b>1 477 648</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>70 366 559</b> | <b>70 634 961</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 46 638 263        | 46 638 263        |
| Tillträdesavgift                             |     | 41 300            | 41 300            |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 739 558         | 2 461 518         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>49 419 121</b> | <b>49 141 081</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -7 195 817        | -7 259 523        |
| Årets resultat                               |     | 105 134           | 341 748           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-7 090 682</b> | <b>-6 917 775</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>42 328 439</b> | <b>42 223 307</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 20 716 906        | 27 329 318        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>20 716 906</b> | <b>27 329 318</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 658 479         | 437 412           |
| Leverantörsskulder                           |     | 81 653            | 183 090           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 35 097            | 44 636            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 545 985           | 417 198           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 321 214</b>  | <b>1 082 336</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>70 366 559</b> | <b>70 634 961</b> |

# 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.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Byggnad                  | 0,5 %   |
| Fastighetsförbättringar  | 0,5-5 % |
| Markanläggningar         | 0,5 %   |
| Maskiner och inventarier | 10 %    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER               | 2021             | 2020             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Deb. fastighetsskatt, moms           | 76 796           | 83 688           |
| Drift, moms                          | 18 964           | 18 959           |
| Erhållna statliga bidrag             | 14 499           | 0                |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler       | -93 321          | 0                |
| Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms | -28 582          | 0                |
| Hysesintäkt bredband                 | 360              | 0                |
| Hysesintäkter, bostäder              | 58 560           | 58 560           |
| Hysesintäkter, lokaler               | 896 056          | 869 468          |
| Årsavgifter, bostäder                | 1 599 700        | 1 638 589        |
| Övriga intäkter                      | 336              | 671              |
| <b>Summa</b>                         | <b>2 543 369</b> | <b>2 669 934</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL        | 2021           | 2020           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service          | 0              | 274 750        |
| Fastighetsskötsel               | 0              | 2 247          |
| Fastskötsel/teknisk förv arvode | 44 591         | 44 592         |
| Fastskötsel/teknisk förv extra  | 8 884          | 0              |
| Hiss serviceavtal               | 1 068          | 0              |
| Sotning                         | 12 092         | 0              |
| Städning                        | 32 585         | 32 208         |
| Övriga serviceavtal             | 13 942         | 0              |
| Övrigt                          | 12 090         | 4 637          |
| <b>Summa</b>                    | <b>125 253</b> | <b>358 434</b> |

| NOT 4, REPARATIONER     | 2021           | 2020           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Dörrar och lås/porttele | 25 335         | 0              |
| Hissar                  | 3 532          | 14 904         |
| Reparationer            | 241 556        | 136 359        |
| Tvättstuga              | 0              | 54 373         |
| Underhåll               | 0              | 9 700          |
| Värme                   | 7 482          | 21 736         |
| <b>Summa</b>            | <b>277 905</b> | <b>237 072</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021           | 2020           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 65 684         | 61 045         |
| Grovsopor, tidningar        | 5 735          | 4 017          |
| Sophämtning                 | 65 035         | 47 105         |
| Uppvärmning                 | 494 850        | 272 078        |
| Vatten                      | 75 009         | 70 581         |
| <b>Summa</b>                | <b>706 313</b> | <b>454 826</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021           | 2020           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 83 760         | 82 769         |
| Fastighetsförsäkringar        | 53 004         | 51 460         |
| Fastighetsskatt               | 152 668        | 151 108        |
| Kabel-TV                      | 10 221         | 13 634         |
| <b>Summa</b>                  | <b>299 653</b> | <b>298 971</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021           | 2020          |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Arvode ekonomisk förvaltning    | 26 794         | 0             |
| Bankkostnader                   | 4 071          | 3 646         |
| Förbrukningsmaterial            | 1 837          | 0             |
| Juridiska kostnader             | 11 407         | 0             |
| Revisionsarvoden                | 25 944         | 25 944        |
| Tidigare förvaltning            | 20 361         | 19 087        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 16 923         | 15 305        |
| <b>Summa</b>                    | <b>107 337</b> | <b>63 982</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter         | 31 164         | 27 394         |
| Styrelsearvoden          | 118 199        | 142 900        |
| <b>Summa</b>             | <b>149 363</b> | <b>170 294</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2021           | 2020           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 384 276        | 368 235        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 260          | 123            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>385 536</b> | <b>368 358</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 71 402 326        | 76 000 123        |
| Omklassificering                              | 0                 | -4 597 797        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>71 402 326</b> | <b>71 402 326</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -6 465 462        | -6 120 166        |
| Årets avskrivning                             | -355 915          | -345 296          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 821 377</b> | <b>-6 465 462</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>64 580 949</b> | <b>64 936 864</b> |
| I utgående restvärde ingår mark med           | 20 953 972        | 20 953 972        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 32 066 000        | 32 066 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 60 614 000        | 60 614 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>92 680 000</b> | <b>92 680 000</b> |

| NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 4 597 798        | 0                |
| Omklassificering                              | 0                | 4 597 798        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>4 597 798</b> | <b>4 597 798</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -409 205         | -386 216         |
| Årets avskrivning                             | -22 992          | -22 989          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-432 197</b>  | <b>-409 205</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>4 165 601</b> | <b>4 188 593</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER                     | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde               | 79 634         | 79 634         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde               | <b>79 634</b>  | <b>79 634</b>  |
| Ingående ackumulerad avskrivning                     | -47 778        | -39 815        |
| Avskrivningar                                        | -7 968         | -7 963         |
| Utgående ackumulerad avskrivning                     | <b>-55 746</b> | <b>-47 778</b> |
| Utgående restvärde enligt plan                       | <b>23 888</b>  | <b>31 856</b>  |
| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR                            | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
| Skattefordringar                                     | 661            | 2 221          |
| Skattekonto                                          | 15 616         | 26 697         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>16 277</b>  | <b>28 918</b>  |
| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
| Bredband                                             | 20 692         | 0              |
| Förvaltning                                          | 15 313         | 0              |
| Kabel-TV                                             | 3 480          | 0              |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 17 299         | 38 352         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>56 784</b>  | <b>38 352</b>  |

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2021-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 | Skuld<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek                           | 2022-09-01          | 1,32 %                  | 6 275 000           | 6 325 000           |
| Stadshypotek                           | 2026-09-01          | 0,98 %                  | 6 063 048           | 6 113 048           |
| Stadshypotek                           | 2023-03-01          | 1,06 %                  | 1 525 000           | 1 575 000           |
| Stadshypotek                           | 2024-12-01          | 1,24 %                  | 13 466 270          | 13 534 976          |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>27 329 318</b>   | <b>27 548 024</b>   |

Varav kortfristig del 6 612 412

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräkn arvode bokslut                                | 46 800         | 0              |
| El                                                   | 119 960        | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 307 008        | 356 532        |
| Uppl lagst sociala avg                               | 14 704         | 0              |
| Uppvärmning                                          | 9 564          | 0              |
| Utgiftsräntor                                        | 25 822         | 0              |
| Vatten                                               | 12 620         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 9 507          | 60 666         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>545 985</b> | <b>417 198</b> |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 29 682 000        | 29 682 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>29 682 000</b> | <b>29 682 000</b> |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av dörrar till två affärslokaler planeras ske under 2022.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Charlotte Branneby Karlsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Amanda Ternstedt  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Erik Ferm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Leif Dellmar  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
SamRev Revisionsbyrå  
Hans-Olof Olsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2022 09:32

SENT BY OWNER:

Payam Benisi • 20.05.2022 15:40

DOCUMENT ID:

BJI04cMBP5

ENVELOPE ID:

HyAE5Mrvc-BJI04cMBP5

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 2, 769604-3384 - Ej undertecknad årsredovisning 2021 (1).pdf

19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                         | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. ERIK FERM<br>ferm.erik@gmail.com                               |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2022 15:56<br>20.05.2022 15:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 05/03/1982)<br>IP: 84.55.109.216  |
| 2. Amanda Ternstedt<br>amandaat@live.se                           |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2022 20:50<br>20.05.2022 20:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 17/07/1991)<br>IP: 84.55.109.241  |
| 3. LEIF DELLMAR<br>leif@dellmar.com                               |  Signed<br>Authenticated | 23.05.2022 23:48<br>23.05.2022 23:47 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 04/05/1966)<br>IP: 84.55.109.234  |
| 4. Eva Ann-Charlotte Branneby Karlsson<br>styrelsen@kolonnen2.com |  Signed<br>Authenticated | 25.05.2022 16:06<br>22.05.2022 23:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 31/08/1962)<br>IP: 213.65.54.22   |
| 5. HANS-OLOF OLSSON<br>ho.olsson@samrev.se                        |  Signed<br>Authenticated | 30.05.2022 09:32<br>26.05.2022 08:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 31/05/1955)<br>IP: 31.211.202.101 |

\* 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 Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2

Org.nr 769604-3384

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.



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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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



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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Stockholm den 30 maj 2022



---

Hans-Olof Olsson  
Godkänd revisor