



Årsredovisning 2023



Brf Kolonnen

Org nr 769601-8741

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Kolonnen, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 februari 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Befästningskullen 13 i Solna kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen består av 6 flerbostadshus i 7 våningar med totalt 102 bostadsrätter. Den totala boytan är 8 306 kvm. Föreningen disponerar 36 garageplatser i parkeringshus som tillhör Brf Signalen 1.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
21 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
25 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Nordstaden. Trappstädning utförs av Optimal Trappstädning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

Jan Sundewall	Ordförande
Anneli Söderberg	Sekreterare
Jonatan Lundgren	Ledamot
Fredrik Sonnegård	Ledamot

Tom Andersen	Suppleant
Albina Ulvegren	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor

Borevision i Sverige AB
Maria Sukhova, huvudansvarig

Valberedning

Ann-Kristin Källman
Hans Hallström

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska göras med belopp enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 26 april 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 762 kr/kvm boyta per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har under året uppgått till till 1 589 kr per lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 266 000 000 kr, varav byggnadsvärde 173 000 000 kr och markvärde 93 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av avfallshanterare från PreZero till Remondis AB avseende pappersförpackningar, plast, glas och metall.
- På årsstämman godkändes byte av revisor till BoRevision i Sverige AB.
- Ny städfirma Optimal Trappstädning av trapphus, entréer och övriga lokaler.
- Fastighetsförsäkring med Brandkontoret från 1/11 2023.
- Ny ekonomisk förvaltare SBC från 1/1 2024.

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari. Styrelsen har beslutat om ytterligare höjning med 3% från 1 januari 2024. Föreningen har under verksamhetsåret erhållit bidrag för installation av laddstolpar från Naturvårdsverket med 139 432 kronor samt erhållit elprisstöd om 185 331 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 164 (166) medlemmar. Under året har 11 (23) medlemmar tillträtt samt 13 (16) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (14) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 894	6 656	6 332	6 340	6 401
Resultat efter finansiella poster	-713	-1 037	-1 588	-355	-716
Avskrivningar	-1 983	-1 958	-1 956	-1 938	-1 946
Soliditet (%)	73,30	73,32	73,29	73,14	72,91
Skuldränta (%)	2,13	1,44	1,15	1,20	1,24
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	762	750	716	722	680
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 464	7 495	7 574	7 730	7 823
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 464	7 495	7 574	7 730	7 823
Sparande per kvm (kr/kvm)	162	132	123	201	218
Räntekänslighet (%)	10,36	10,86	11,13	11,36	11,50
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	197	238	207	166	191
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,41	93,38	93,88	94,65	88,43

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för hushållsel ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar och ökade räntekostnader.

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar och större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning tidigare år.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntan på ett av föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	182 760 000	5 113 318	-10 810 194	-1 036 589	176 026 535
Disposition av föregående års resultat:		258 618	-1 295 207	1 036 589	0
Årets resultat				-713 329	-713 329
Belopp vid årets utgång	182 760 000	5 371 936	-12 105 401	-713 329	175 313 206

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 105 401
årets förlust	-713 329
	-12 818 730

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt underhållsplan görs med	437 933
i anspråkstagande ur yttre fond görs med	-88 586
i ny räkning överföres	-13 168 077
	-12 818 730

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 894 109	6 656 036
Övriga rörelseintäkter	3	185 871	16 828
Summa rörelseintäkter		7 079 980	6 672 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 767 903	-4 199 713
Övriga externa kostnader	5	-507 129	-453 120
Personalkostnader	6	-197 612	-178 667
Avskrivningar		-1 969 231	-1 957 612
Summa rörelsekostnader		-6 441 875	-6 789 112
Rörelseresultat		638 105	-116 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 435	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 360 869	-920 498
Summa finansiella poster		-1 351 434	-920 341
Resultat efter finansiella poster		-713 329	-1 036 589
Årets resultat		-713 329	-1 036 589

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	235 523 884	237 456 484
Inventarier, verktyg och installationer	8	173 203	349 266
Summa materiella anläggningstillgångar		235 697 087	237 805 750
Summa anläggningstillgångar		235 697 087	237 805 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 982	12 181
Övriga fordringar	9	3 085 900	1 636 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 788	620 451
Summa kortfristiga fordringar		3 334 670	2 268 708
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		145 150	4 716
Summa kassa och bank		145 150	4 716
Summa omsättningstillgångar		3 479 820	2 273 424
SUMMA TILLGÅNGAR		239 176 907	240 079 174

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 760 000	182 760 000
Fond för yttre underhåll		5 371 936	5 113 318
Summa bundet eget kapital		188 131 936	187 873 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 105 401	-10 810 194
Årets resultat		-713 329	-1 036 589
Summa fritt eget kapital		-12 818 730	-11 846 783
Summa eget kapital		175 313 206	176 026 535
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	51 496 000	45 996 000
Summa långfristiga skulder		51 496 000	45 996 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 500 000	16 259 625
Leverantörsskulder		369 630	284 906
Skatteskulder		317 016	303 756
Övriga skulder		90 193	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 090 862	1 208 352
Summa kortfristiga skulder		12 367 701	18 056 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		239 176 907	240 079 174

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-713 329	-1 036 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 969 231	1 957 612
Förändring skatteskuld/fordran		13 260	9 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 269 162	930 203
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 800	-12 181
Förändring av kortfristiga fordringar		198 187	-282 277
Förändring av leverantörsskulder		84 724	25 985
Förändring av kortfristiga skulder		-27 297	151 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 512 976	813 699
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-278 863
Bidrag laddstolpar		139 432	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		139 432	-278 863
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-259 625	-650 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-259 625	-650 000
Årets kassaflöde		1 392 783	-115 164
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 417 068	1 532 232
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 809 851	1 417 068

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	5 877 625	5 624 148
Hyra bilplatser	412 490	363 332
Bredband	108 936	108 936
Elintäkter från medlemmar	455 578	517 282
Hyra gemensamhetslokal	30 450	23 500
Avgift andrahandsupplåtelse	8 978	18 677
Övriga poster	53	160
	6 894 110	6 656 035

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Betalningspåminnelse	540	300
Elprisstöd	185 331	0
	185 871	300

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	166 216	158 448
Trädgårdsskötsel	177 509	162 159
Städkostnader	161 025	121 253
Hyra av entrémattor	16 650	22 453
Serviceavtal SBA	23 524	2 750
Hisskostnader	33 555	38 535
Gemensamhetsanläggning	7 560	10 000
Reparationer	172 058	241 586
Hissreparationer	133 506	135 467
Trädgård och utemiljö	0	9 375
Periodiskt underhåll: belysning	39 081	0
Periodiskt underhåll: ventilation	41 954	0
Periodiskt underhåll: Hissar	0	170 000
Periodiskt underhåll: Målning av trapphus och entréer	7 551	9 315
Fastighetsel	494 914	911 433
Uppvärmning	982 677	915 770
Vatten och avlopp	157 090	147 979
Avfallshantering	249 253	316 065
Försäkringskostnader	128 029	143 994
Kabel-tv	192 772	180 556
Bredband	108 936	108 936
Besiktningkostnader	0	3 035
Hyra bilplatser	469 343	388 680
Förbrukningsmaterial	4 701	1 925
	3 767 904	4 199 714

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	162 078	154 938
Telefoni	8 969	10 060
Hemsida	1 332	5 749
Porto	510	0
Föreningsgemensamma kostnader	47 397	24 646
Revisionsarvode	66 275	48 750
Ekonomisk förvaltning	138 888	167 706
Bankkostnader	40	0
Konsultarvoden	10 688	0
Underhållsplan	18 732	0
Mätdatajänster	44 133	32 335
Övriga poster	8 086	8 935
	507 128	453 119

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 500	144 918
Sociala avgifter	37 112	33 749
	197 612	178 667

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 260 000	193 260 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 260 000	193 260 000
Ingående avskrivningar	-20 803 516	-18 870 916
Årets avskrivningar	-1 932 600	-1 932 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 736 116	-20 803 516
Redovisat värde mark	65 000 000	65 000 000
Utgående värde mark	65 000 000	65 000 000
Utgående redovisat värde	235 523 884	237 456 484
Taxeringsvärden byggnader	173 000 000	173 000 000
Taxeringsvärden mark	93 000 000	93 000 000
	266 000 000	266 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	759 433	480 570
Inköp	0	278 863
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	-139 432	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	620 001	759 433
Ingående avskrivningar	-410 167	-385 155
Årets avskrivningar	-36 631	-25 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-446 798	-410 167
Utgående redovisat värde	173 203	349 266

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattkonto	420 149	153 995
Avräkningskonto förvaltare	2 664 701	1 412 352
Fordran på hyresgäst	1 050	0
Andra kortfristiga fordringar	0	12
Momsfordran	0	69 716
3 085 900	3 085 900	1 636 075

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	84 517	96 614
Kabel-TV	50 003	48 169
Bredband	27 234	27 234
Fastighetsskötsel	44 299	41 554
Skötsel av gård	2 559	2 500
Hyra av bilplatser	0	33 750
Ekonomisk förvaltning	0	35 905
Hemsida	4 441	0
Skadeedjursavtal	11 735	10 600
El-intäkter	0	324 125
224 788	224 788	620 451

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,630	2024-08-21	10 500 000	10 500 000
Stadshypotek	3,570	2027-04-30	16 000 000	16 259 625
Stadshypotek	0,720	2025-09-30	11 000 000	11 000 000
Stadshypotek	2,430	2026-04-30	13 996 000	13 996 000
Stadshypotek	3,640	2025-09-01	10 500 000	10 500 000
			61 996 000	62 255 625
Kortfristig del av långfristig skuld			10 500 000	16 259 625

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 10 500 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 0 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	107 959	88 271
Styrelsearvoden	142 500	139 500
Sociala avgifter	44 774	43 831
Revision	51 900	35 000
Uppvärmning	114 048	138 203
Fastighetsel	65 834	151 687
Renhållning	4 552	10 149
Reparationer	0	7 599
Förutbetalda avgifter och hyror	559 295	594 112
	1 090 862	1 208 352

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
	76 000 000	76 000 000

Solna den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Sundewall
Ordförande

Fredrik Sonnegård

Jonatan Lundgren

Anneli Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevision i Sverige AB

Maria Sukhova
Revisor




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Kolonnen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-06-01 14:19:20

Dokumentet är undertecknat av:

 Fredrik Sonnegård (19650602XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 13:16:23
 Anneli Louise Söderberg (19820602XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 13:10:18
 JONATAN LUNDGREN (19781118XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-31 13:11:28
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-06-01 14:19:20
 Jan Gunnar Sundewall (19490609XXXX) Ordförande	2024-05-31 13:07:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Kolonnen.pdf (247675 byte)

774C244B3A5ADAE34454DA24F33B151D3449AEE9C3C940849F990FF573BB2C0F3C7DD4F9814389DCC289
A7D64AF9A2E630BBBD271962456A0B6E281450DAEF59

<https://esign.summera.support/verify>