



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 08

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 25 kvm och 46 bostadsrätter om totalt 1 725 kvm och 1 lokal om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 1900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Amin Gheisari	Ordförande
Pernilla Maria Elisabeth Lundin	Styrelseledamot
Julia Rosa Lind Lombardi	Styrelseledamot
Nejra Lagumdzija	Styrelseledamot
Tommy Andersson	Styrelseledamot
Svante Holm	Suppleant
Alisa Arakelian	Suppleant

Valberedning

Junior Naukkarinen

Firmateckning

Av firmateckning görs av två i styrelsen eller ledamöter

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034.

Utförda historiska underhåll

- 2003-2004** ● Elstambyte - Avslutat 2004-01-31
Rörstambyte - 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** ● Stampolning
Installation snörasskydd
Takunderhåll och reparation
Fräsning avlopp gården
- 2012** ● Flytt/installation av sopsuganläggning
Installation av fettavskiljare i restaurangen
- 2013** ● Ny fjärrvärmväxlare
- 2014** ● Omputsning av gatufasad

- 2014** ● Renovering av kungsbalkonger
Renovering av innergård
- 2016** ● OVK - Godkänd OVK
- 2017** ● Takmålning och takjustering
- 2018** ● Nya maskiner i tvättstugan
Renovering av vindsterasser
Omputsning av gårdsfasad
Installation av fiber
- 2021** ● OVK
Anmärkningsåtgärder från OVK
Takinspektion
Ubyte av restaurangfläkt
Åtgärdad vattenskada
Byte av armatur för gårdslampa
- 2022** ● Byte av kodlås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 10,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 833 876	1 691 024	1 558 776	1 564 359
Resultat efter fin. poster	-174 751	-122 616	-342 519	-98 697
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	996 738	753 630	647 145	431 430
Taxeringsvärde	81 036 000	81 036 000	71 905 000	71 905 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	724	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 072	5 304	5 664	5 931
Skuldsättning per kvm	4 605	4 816	5 026	5 263
Sparande per kvm	175	205	162	223
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	29	20	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	173	163	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	35	31
Energikostnad per kvm	221	239	218	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	-	-	-
Räntekänslighet	6,94	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	27 353 923	-	-	27 353 923
Upplåtelseavgifter	11 900 750	-	-	11 900 750
Fond, yttre underhåll	753 630	-	243 108	996 738
Balkongfond	132 937	-	11 844	144 781
Balanserat resultat	-9 464 339	-122 616	-243 108	-9 830 063
Årets resultat	-122 616	122 616	-174 751	-174 751
Eget kapital	30 554 284	0	-162 907	30 391 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 586 955
Årets resultat	-174 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 108
Totalt	-10 004 814

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-10 004 814

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 833 876	1 691 024
Summa rörelseintäkter		1 833 876	1 691 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-826 724	-855 430
Övriga externa kostnader	7	-189 136	-196 907
Personalkostnader	8	-132 076	-126 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 647	-512 419
Summa rörelsekostnader		-1 655 583	-1 691 706
RÖRELSERESULTAT		178 293	-682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 121	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-358 165	-123 034
Summa finansiella poster		-353 044	-121 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-174 751	-122 616
ÅRETS RESULTAT		-174 751	-122 616

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	39 222 240	39 729 887
Summa materiella anläggningstillgångar		39 222 240	39 729 887
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 225 040	39 732 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 841	9 513
Övriga fordringar	12	654 645	653 513
Summa kortfristiga fordringar		666 486	663 026
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	86	83
Summa kassa och bank		86	83
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 572	663 109
SUMMA TILLGÅNGAR		39 891 613	40 395 796

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 254 673	39 254 673
Fond för yttre underhåll		996 738	753 630
Balkongfond		144 781	132 937
Summa bundet eget kapital		40 396 192	40 141 240
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 830 063	-9 464 339
Årets resultat		-174 751	-122 616
Summa fritt eget kapital		-10 004 814	-9 586 955
SUMMA EGET KAPITAL		30 391 378	30 554 284
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 750 000	9 150 000
Leverantörsskulder		141 948	94 664
Skatteskulder		186 796	179 376
Övriga kortfristiga skulder		59 560	59 560
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	361 931	357 912
Summa kortfristiga skulder		9 500 235	9 841 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 891 613	40 395 796

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	178 293	-682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	507 647	512 419
	685 940	511 737
Erhållen ränta	5 121	1 100
Erlagd ränta	-320 150	-99 929
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	370 911	412 908
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 146	-37 174
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 708	105 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 473	481 388
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 844	12 821
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-388 156	-387 179
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 683	94 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	537 194	442 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	532 511	537 194

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar.

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 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 småhus är 9 287 kr/småhus och för hyreshus är det 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 249 822	1 151 510
Hysesintäkter bostäder	59 760	59 754
Hysesintäkter lokaler	491 664	443 522
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	2 100	16 181
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	27 849	20 073
Öres- och kronutjämning	0	-15
Summa	1 833 876	1 691 024

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	49 029	46 683
Städning enligt avtal	46 998	47 940
Städning utöver avtal	4 700	0
Hissbesiktning	1 563	1 494
Brandskydd	14 906	0
Gårdkostnader	989	5 258
Gemensamma utrymmen	980	2 109
Sophantering	8 750	13 782
Serviceavtal	4 140	0
Förbrukningsmaterial	750	3 118
Summa	132 805	120 384

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 125	39 525
Tvättstuga	13 662	8 598
Trapphus/port/entr	0	3 744
Sophantering/återvinning	0	3 955
Dörrar och lås/porttele	3 173	14 150
VVS	27 626	0
Elinstallationer	0	3 204
Hissar	3 231	5 873
Mark/gård/utemiljö	1 342	0
Skador/klotter/skadegörelse	25 290	27 131
Summa	77 449	106 180

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	50 147	54 583
Uppvärmning	281 727	329 256
Vatten	87 665	70 122
Sophämtning/renhållning	32 676	22 616
Summa	452 215	476 577

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 788	46 573
Kabel-TV	15 424	14 053
Fastighetsskatt	95 043	91 753
Korr. fastighetsskatt	0	-90
Summa	164 255	152 289

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Tele- och datakommunikation	0	979
Juridiska åtgärder	0	13 884
Inkassokostnader	625	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Föreningskostnader	13 852	11 575
Förvaltningsarvode enl avtal	103 042	100 164
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	7 991	24 535
Konsultkostnader	36 662	5 511
OBS-konto	0	17 034
Summa	189 136	196 907

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 500	96 600
Arbetsgivaravgifter	31 576	30 350
Summa	132 076	126 950

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	358 069	122 785
Dröjsmålsränta	9	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	60	138
Övriga räntekostnader	27	111
Summa	358 165	123 034

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 564 481	48 564 481
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 564 481	48 564 481
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 834 593	-8 322 175
Årets avskrivning	-507 647	-512 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 342 240	-8 834 593
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 222 240	39 729 887
<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 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	122 220	116 402
Klientmedel	0	232 291
Transaktionskonto	226 232	0
Borgo räntekonto	306 193	304 820
Summa	654 645	653 513

NOT 13, KASSA OCH BANK

	2023-12-31	2022-12-31
Bank 2	86	83
Summa	86	83

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,75 %	3 600 000	3 800 000
Swedbank	2024-01-28	4,75 %	3 150 000	3 350 000
Swedbank	2024-01-28	4,75 %	2 000 000	2 000 000
Summa			8 750 000	9 150 000
Varav kortfristig del			8 750 000	9 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 750 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Värme	0	43 216
Uppl kostn räntor	73 920	35 905
Uppl kostnad arvoden	100 500	96 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 577	30 352
Förutbet hyror/avgifter	155 934	151 839
Summa	361 931	357 912

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 500 000	21 000 000

NOT 17, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Det finns inga eventualförpliktelser.

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Amin Gheisari
Ordförande

Julia Rosa Lind Lombardi
Styrelseledamot

Nejra Lagumdzija
Styrelseledamot

Pernilla Maria Elisabeth Lundin
Styrelseledamot

Tommy Andersson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor