



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-17 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
Kölhalningen 2	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 1708 kvm och 4 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 1955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Tikhonova	Ordförande
Eva Carina Bennich	Styrelseledamot, kassör
Amela Mahovic	Styrelseledamot
Karl Moreau	Styrelseledamot
Martin Sjöman	Styrelseledamot
Markus Karlström	Suppleant
Adam Fogelberg	Suppleant

Valberedning

Patrik Åhlin
Kristoffer Berglund
Lars Swahn

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Ola Trané Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning bostäder
Byte av sopkarusell mot sopkärl
- 2023** ● Byte av entrédörren
- 2022** ● Byte vatten och värme-ventiler
- 2021** ● Spolning av stammar
El- lysrörsarmaturer med rörlsevakt, trapphus, byte
- 2020** ● Byte av undercentral fjärrvärme
OVK Hyreslokal
- 2019** ● Brandvarnare installerad i entrén
Lås har monterats på återvinningskärlen utomhus
Bytt ut ett trasigt ställdon i värmesystemet
- 2017** ● Renovering lokal - Fd bageri/pizzeria
Byte frånluftsfläkt
Elbesiktning
- 2016-2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning samt ev filmning och slipning av stammar
Planerat underhåll av tvättstugans ytskikt
Radonmätning
Byte av sopkärl för utomhusbruk

Avtal med leverantörer

Bahnhof AB	Bredband
Björn Persson Plåtslageri AB	Snöröjning
Tele2 Sverige AB	Kabel-Tv
Ellevio AB	Elnät
Göteborg Energi DinEl AB	Elhandel
Kiwa Inspecta AB	Hiss besiktning
Mickes fönsterputs och Städ AB	Städning
Prezero Recycling AB, Stockholm Vatten AB	Sophämtning
S:t Eriks Hiss AB	Hiss Felservice
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Stockholm Exergi AB	Värme
Stockholm Vatten AB	Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Från 1 januari 2024 blev det obligatoriskt att sortera ut matavfallet för majoriteten av Stockholms fastigheter och nu är vi anslutna till insamlingen. Då matavfallskärlet inte får en naturlig plats i befintliga utrymmen kommer ett byte av utomhuskärl att genomföras under 2025.

Planerade ommålningen av tvättstugan upphandlades under 2024 och genomförs under våren 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Högre energikostnader och den allmänna inflationen bidrog till att föreningens utgifter har ökat och därmed höjdes årsavgifterna med 5% under 2024.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes med godkänt resultat under 2024. Kostnaderna för OVK avvek kraftigt från den befintliga underhållsplanen.

Förändringar i avtal

Takskottningsavtalet sades upp 2024.

Avtalet med Bahnhof som leverantör av internet har förlängts och omförhandlats, förändringen trädde i kraft under första kvartalet 2024. Avgiften blev 100 kr/mån per anslutning, jämfört med tidigare 189 kr/mån per anslutning.

Övriga uppgifter

Den allmänna inflationen och omvärldsläget under året bidrog även till justering av framtagna offerter för en grönare framsida. Då kostnadsbilden dubblerades ansåg styrelsen att det var oskäligt att genomföra.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 941 657	1 853 704	1 843 832	1 864 315
Resultat efter fin. poster	-170 789	-268 457	-176 942	-33 050
Soliditet (%)	86	86	86	86
Yttre fond	1 452 287	1 308 390	1 212 777	944 664
Taxeringsvärde	89 371 000	89 371 000	89 371 000	64 396 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	744	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,2	68,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 060	2 105	2 152	2 248
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 801	1 841	1 880	1 920
Sparande per kvm totalyta, kr	121	135	211	197
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	38	44	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	251	194	197	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	72	32	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	316	304	273	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,51	4,80	-	-
Räntekänslighet (%)	2,65	2,83	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust på 170 789 kr i resultaträkningen för 2024.

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna.

Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna.

Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna.

Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	18 592 239	-	-	18 592 239
Upplåtelseavgifter	8 821 423	-	-	8 821 423
Fond, yttre underhåll	1 308 390	-124 216	268 113	1 452 287
Balanserat resultat	-3 394 637	-144 241	-268 113	-3 806 991
Årets resultat	-268 457	268 457	-170 789	-170 789
Eget kapital	25 058 958	0	-170 789	24 888 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 538 878
Årets resultat	-170 789
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-268 113
Totalt	-3 977 780
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 977 780

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 941 657	1 853 704
Övriga rörelseintäkter	3	3 600	13 206
Summa rörelseintäkter		1 945 257	1 866 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 287 309	-1 256 673
Övriga externa kostnader	9	-148 924	-203 643
Personalkostnader	10	-131 416	-109 355
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-408 144	-408 144
Summa rörelsekostnader		-1 975 793	-1 977 815
RÖRELSERESULTAT		-30 536	-110 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 400	17 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-160 653	-174 973
Summa finansiella poster		-140 253	-157 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 789	-268 457
ÅRETS RESULTAT		-170 789	-268 457

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 394 901	27 803 045
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 394 901	27 803 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 394 901	27 803 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 339	2 539
Övriga fordringar	14	1 523 106	1 399 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	95 560	0
Summa kortfristiga fordringar		1 641 005	1 401 868
Kassa och bank			
Kassa och bank		8	8
Summa kassa och bank		8	8
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 641 013	1 401 876
SUMMA TILLGÅNGAR		29 035 914	29 204 921

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 413 662	27 413 662
Fond för yttre underhåll		1 452 287	1 308 390
Summa bundet eget kapital		28 865 949	28 722 052
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 806 991	-3 394 637
Årets resultat		-170 789	-268 457
Summa fritt eget kapital		-3 977 780	-3 663 094
SUMMA EGET KAPITAL		24 888 169	25 058 958
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 520 221	3 598 237
Leverantörsskulder		120 003	108 083
Skatteskulder		45 916	93 253
Övriga kortfristiga skulder		52 850	52 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	408 756	293 540
Summa kortfristiga skulder		4 147 746	4 145 963
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 035 914	29 204 921

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-30 536	-110 905
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	408 144	408 144
	377 608	297 239
Erhållen ränta	20 400	17 421
Erlagd ränta	-170 312	-154 921
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	227 696	159 739
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-118 549	-13 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	89 458	19 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten	198 604	166 171
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-78 016	-78 016
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-78 016	-78 016
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 588	88 155
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 336 148	1 247 993
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 456 736	1 336 148

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Byggnad	1 - 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 hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 280 829	1 224 696
Hysesintäkter lokaler	543 732	513 528
Hysesintäkter förråd	9 000	9 000
Deb. fastighetsskatt	34 812	34 812
Bredband	52 800	52 478
Påminnelseavgift	1 020	480
Pantsättningsavgift	6 303	7 875
Överlåtelseavgift	7 165	9 086
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	5 754	1 752
Öres- och kronutjämning	-3	-3
Summa	1 941 657	1 853 704

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 206
Övriga erhållna bidrag	3 600	0
Summa	3 600	13 206

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	37 269	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 800
Städning enligt avtal	39 029	41 082
Städning utöver avtal	1 625	0
Hissbesiktning	2 326	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	86 769	0
Brandskydd	5 488	19 905
Gårdkostnader	839	4 523
Snöröjning/sandning	4 791	9 256
Serviceavtal	2 588	5 176
Mattvätt/Hyrmattor	3 826	3 647
Förbrukningsmaterial	160	0
Summa	184 710	85 388

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	1 585	0
Tvättstuga	9 440	0
Trapphus/port/entr	0	3 419
Sophantering/återvinning	17 544	0
VVS	46 518	7 199
Värmeanläggning/undercentral	11 218	0
Elinstallationer	0	5 128
Hissar	0	8 282
Fönster	5 500	6 298
Skador/klotter/skadegörelse	3 916	0
Summa	95 721	30 326

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	124 216
Summa	0	124 216

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	76 270	73 965
Uppvärmning	490 702	379 239
Vatten	51 066	141 330
Sophämtning/renhållning	126 921	107 921
Summa	744 959	702 455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 710	68 735
Kabel-TV	10 824	13 783
Bredband	51 475	64 500
Fastighetsskatt	168 910	167 270
Summa	261 919	314 288

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	1 975
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 750	17 625
Styrelseomkostnader	0	9 688
Fritids och trivselkostnader	0	281
Föreningskostnader	11 830	4 512
Förvaltningsarvode enl avtal	92 756	127 092
Överlåtelsekostnad	10 030	11 028
Pantsättningskostnad	9 460	7 880
Administration	1 790	5 895
Konsultkostnader	0	11 269
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 710
Summa	148 924	203 643

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	83 212
Arbetsgivaravgifter	31 416	26 143
Summa	131 416	109 355

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	160 612	174 713
Dröjsmålsränta	39	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Övriga räntekostnader	0	260
Summa	160 653	174 973

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 244 677	34 244 677
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 244 677	34 244 677
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 441 632	-6 033 488
Årets avskrivning	-408 144	-408 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 849 776	-6 441 632
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 394 901	27 803 045
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 953 212</i>	<i>3 953 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark	56 571 000	56 571 000
Summa	89 371 000	89 371 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 561	95 561
Utgående anskaffningsvärde	95 561	95 561
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-95 561	-95 561
Utgående avskrivning	-95 561	-95 561
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	66 378	63 189
Transaktionskonto	386 719	269 440
Borgo räntekonto	1 070 008	1 066 700
Summa	1 523 106	1 399 329

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	33 742	0
Förutbet försäkr premier	43 624	0
Förutbet kabel-TV	3 663	0
Förutbet bredband	13 079	0
Upplupna intäkter	1 452	0
Summa	95 560	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-07	3,65 %	2 350 000	2 375 000
Handelsbanken	2025-06-30	3,25 %	1 170 221	1 223 237
Summa			3 520 221	3 598 237
Varav kortfristig del			3 520 221	3 598 237

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 130 141 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-3 206	0
Uppl kostn el	7 076	0
Uppl kostnad Värme	60 451	0
Uppl kostn räntor	20 364	30 023
Uppl kostn vatten	20 301	0
Uppl kostnad Sophämtning	12 919	0
Uppl kostnad arvoden	98 677	81 889
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 004	25 730
Förutbet hyror/avgifter	161 170	155 898
Summa	408 756	293 540

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 081 270	14 081 270

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren 2025 har det uppstått återkommande problem med stopp i avloppsrören/stam. Stoppen har åtgärdats med hjälp av en jourfirma. Med anledning av detta kommer spolning av stammar samt ev filmning och slipning av dessa att tidigareläggas ett år jämfört med befintlig underhållsplan. Arbetet upphandlas under året och genomförs före sommaren 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Amela Mahovic
Styrelseledamot

Anna Tikhonova
Ordförande

Eva Carina Bennich
Styrelseledamot, kassör

Karl Moreau
Styrelseledamot

Martin Sjöman
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Trané
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 13:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 15:38

DOCUMENT ID:

Hybh_V2u-ee

ENVELOPE ID:

rJh042_Zxl-Hybh_V2u-ee

DOCUMENT NAME:

Brf Kölhalningen 2, 716460-2414 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

SHA-512:

90cf9e20481156722fe39a85a59af588fbbadae5a1cd8d0
02d0d019d236f1b885ad42037590624ac7d8ca1f7e5164
8838121f2d5e5602dfce6f5a429ae3481f8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMELA MAHOVIC amela1@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 15:54 19.05.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 178.209.7.8
2. Eva Carina Bennich carina.bennich@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:01 19.05.2025 15:44	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.181.102
3. KARL MOREAU kallemoreau@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:21 19.05.2025 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.3.114
4. Anna Tikhonova anna.tikhonova@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 16:58 19.05.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.206.173
5. Martin Sjöman martin@reviewdesign.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 11:06 19.05.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.181.101
6. Ola Mats Erik Trané ola.trane@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:55 20.05.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Brf Kölhalningen 2, org.nr. 716460-2414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2 för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kölhalningen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2025 15:38

DOCUMENT ID:

By73dEhOWee

ENVELOPE ID:

BJg2042_Zxe-By73dEhOWee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Kölhalningen 2.pdf

2 pages

SHA-512:

12c7bfe1ede16b8472073d45693b54b6049e6e56342ee3

1efec65767e24299114959387228c6f2576234e5ef5d54

19045ab35e3c926145b57b8d1e69993b686e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Mats Erik Trané	Signed	20.05.2025 13:56	eID	Swedish BankID
ola.trane@kungsbronborevision.se	Authenticated	20.05.2025 13:55	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments 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

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