



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 3	1982	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930.

Värdeåret är 1940.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2 226 kvm och 6 lokaler om 910 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3 136 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Lundstedt	Ordförande
Anna Puck Viktoria Ekstam	Styrelseledamot
Felix De Sousa Mestre	Styrelseledamot
Ebba Månsson	Suppleant
Frans Robert Fagerlund	Suppleant
Malin Read	Suppleant

Valberedning

Catharina Fridén
Julia Carlsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sebastian Lexander Extern revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Radonmätning

2021 ● Stamspolning

2022 ● Mindre utredning ventilation
Nya entrédörrar
Åtgärder OVK
Montering av fönsterventiler i gatuhuset
Tätning av krönmur pga vattenläckage
Målning av fönsterbågar (gatuhuset)
Omfattande brandskyddsarbete
Omfattande renovering cykelskjul
Byte av rensrör vinden gatuhuset

2023 ● Omfattande renovering av vädringsbalkonger mot gården
Sotning av eldstäder
Förstudie försäljning av råvind
Renovering av hela fasaden mot gatan + franska balkonger och rännen

2024 ● OVK
Byte av en vattenstam
Målning av fönsterbågar mot gården

2025 ● Bättringsmålning tak
Installation ytterligare takstege
Förstudie Stambyte, partiellt
Åtgärder OVK lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärder OVK
Reparation täckplåt gårdshus
Ventilationskartering förstudie mekanisk frånluft

- 2026-2027** ● Stambyte horisontella stammar i källare samt till lokaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning SBC
Teknisk Förvaltning FT Drift

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har tre hyresrätter på sammanlagt 167 kvm samt råvind som kan komma omvandlas till lägenheter i samband med stambyte gathuset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde avgifterna med 9% i April 2025. Föreningen amorterade 600000 på långfristiga skulder i April 2025. Föreningen drog nytta av erbjudande från SBC att ändra tidigare års momsdeklarationer enligt nya domar hur ingående moms beräknas, vilket gav engångsintäkter till föreningen under 2025 på drygt 400000. Föreningen har ett särskilt fokus på att säkerställa marknadshyror för föreningens lokaler samt tillämpar sparsamhet och låga styrelsearvoden för att hålla löpande kostnader låga.

Förändringar i avtal

Föreningen har justerat vissa löpande avtal såsom sophämtning, städning, hyrmatta och dylikt för att hitta besparingar. Föreningen har omförhandlat vissa lokalhyresavtal och resterande ligger för omförhandling under 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen har upprättat en strukturerad plan för stambyte. Fastigheten har delats in i tre stora grupper som görs vid olika årtal. Stammar i källare och till lokaler byts under 2026-2027, stammar i gathuset under uppskattningsvis 2035 och stammar i gårdshuset under 2050. Föreningen planerar genomföra en ventilationskartering i syfte att kartlägga fastighetens ventilation och upprätta en långsiktig plan för hur ventilationen kan förbättras med hjälp av mekanisk frånluftsventilation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 989 096	2 619 018	2 380 034	2 103 820
Resultat efter fin. poster	1 151 438	262 395	-1 352 834	-838 946
Soliditet (%)	50	45	45	48
Yttre fond	2 360 537	1 810 537	2 267 351	2 843 107
Taxeringsvärde	109 680 000	111 282 000	111 282 000	111 282 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	724	562	471	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	49,9	44,1	40,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 274	4 565	4 565	4 565
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 806	2 997	2 997	2 997
Sparande / kvm totalyta, kr	367	184	14	227
Elkostnad / kvm totalyta, kr	16	19	22	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	172	136	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	37	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	192	228	182	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,19	4,17	1,79
Räntekänslighet (%)	5,90	8,12	9,70	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 672 364	-	-	7 672 364
Upplåtelseavgifter	3 948 850	-	-	3 948 850
Balkongfond	98 784	-	-	98 784
Fond, yttre underhåll	1 810 537	-	550 000	2 360 537
Balanserat resultat	-5 456 455	262 395	-550 000	-5 744 060
Årets resultat	262 395	-262 395	1 151 438	1 151 438
Eget kapital	8 336 475	0	1 151 438	9 487 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 194 060
Årets resultat	1 151 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
Totalt	-4 592 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 592 622

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 989 095	2 619 018
Övriga rörelseintäkter	3	443 732	6 048
Summa rörelseintäkter		3 432 827	2 625 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 242 749	-1 475 729
Övriga externa kostnader	8	-281 341	-137 933
Personalkostnader	9	-45 081	-61 495
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-337 434	-314 430
Övriga rörelsekostnader		-84 834	0
Summa rörelsekostnader		-1 991 438	-1 989 588
RÖRELSERESULTAT		1 441 389	635 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 567	20 578
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-298 518	-393 661
Summa finansiella poster		-289 951	-373 083
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 151 438	262 395
ÅRETS RESULTAT		1 151 438	262 395

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	15 573 436	15 818 634
Markanläggningar	12	190 575	212 559
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	51 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 815 478	16 031 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 815 478	16 031 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 379	39 074
Övriga fordringar	15	2 866 817	2 075 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 038	36 702
Summa kortfristiga fordringar		2 971 234	2 150 936
Kassa och bank			
Kassa och bank		203 348	237 108
Summa kassa och bank		203 348	237 108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 174 582	2 388 044
SUMMA TILLGÅNGAR		18 990 060	18 419 237

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 226 733	9 226 733
Fond för yttre underhåll		2 360 537	1 810 537
Kapitaltillskott		2 394 481	2 394 481
Balkongfond		98 784	98 784
Summa bundet eget kapital		14 080 535	13 530 535
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 744 060	-5 456 455
Årets resultat		1 151 438	262 395
Summa ansamlad förlust		-4 592 622	-5 194 060
SUMMA EGET KAPITAL		9 487 913	8 336 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 800 000	7 400 000
Leverantörsskulder		93 844	105 094
Skatteskulder		8 322	7 102
Övriga kortfristiga skulder		27 950	78 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	572 032	492 213
Summa kortfristiga skulder		9 502 147	8 082 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 990 060	18 419 237

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 441 389	635 478
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	337 434	314 430
	1 778 823	949 908
Erhållen ränta	8 567	20 578
Erlagd ränta	-314 302	-404 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 473 088	565 951
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-433 308	27 100
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 169	70 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 074 949	663 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121 719	-565 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 719	-565 852
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-20 000
Amortering av lån	-600 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-600 000	-20 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	353 230	77 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 297 624	2 219 654
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 650 854	2 297 624

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	0,66 %
Yttertak	4,00 - 13,22 %
Fasader	1,70 %
Balkonger	2,20 %
Fönster	8,27 - 12,50 %
Stamledningar VA	2,00 - 3,89 %
Stamledningar Värme	2,64 %
Styr & övervakning	2,64 %
El	1,74 %
Hissar	13,22 %
Restpost	6,61 %
Markanläggningar	4,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 448 832	1 137 084
Balkongavgift	24 942	444
Hysesintäkter bostäder	206 704	196 264
Hysesintäkter lokaler, moms	1 169 252	1 151 385
Deb. fastighetskatt, moms	93 238	87 843
Vatten, moms	9 000	9 000
Varmvatten, moms	8 400	8 400
Nycklar/lås vidarefakturering	150	150
Påminnelseavgift	900	1 020
Dröjsmålsränta	192	2 562
Pantsättningsavgift	8 526	4 584
Överlåtelseavgift	8 526	4 299
Administrativ avgift	686	490
Andrahandsuthyrning	5 880	0
Vidarefakturerade kostnader	3 870	15 500
Öres- och kronutjämnning	-3	-7
Summa	2 989 095	2 619 018

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	7 560	0
Övriga intäkter	0	-4 452
Återvunnen moms	424 172	0
Övriga intäkter, moms	12 000	10 500
Summa	443 732	6 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	54 091	58 106
Fastighetsskötsel utöver avtal	28 228	9 134
Städning enligt avtal	37 713	65 055
Städning utöver avtal	0	6 825
Hissbesiktning	3 060	2 838
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 959	24 400
Brandskydd	21 692	25 391
Gårdkostnader	0	629
Gemensamma utrymmen	0	400
Sophantering	0	8 294
Snöröjning/sandning	6 346	7 473
Serviceavtal	27 193	2 196
Serviceavtal, hissar	9 221	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 943	8 146
Förbrukningsmaterial	4 615	513
Summa	216 061	219 400

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	20 343
Tvättstuga	13 753	5 830
Trapphus/port/entr	0	1 558
Dörrar och lås/porttele	0	5 744
VVS	0	19 305
Ventilation	13 525	2 786
Hissar	26 082	24 037
Fasader	0	574
Fönster	0	2 462
Vattenskada	-3 881	36 759
Skador/klotter/skadegörelse	0	24 115
Summa	49 479	143 514

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 559	59 432
Uppvärmning	447 061	539 347
Vatten	104 441	116 108
Sophämtning/renhållning	104 436	166 114
Grovsopor	5 725	8 228
Summa	712 222	889 229

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 693	29 120
Kabel-TV	37 049	27 660
Bredband	7 037	7 116
Fastighetsskatt	169 208	161 280
Korr. fastighetsskatt	0	-1 589
Summa	264 987	223 587

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 423	717
Tele- och datakommunikation	6 032	10 126
Juridiska åtgärder	116 618	0
Inkassokostnader	3 986	1 406
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 886
Revisionsarvoden extern revisor	45 165	21 453
Föreningskostnader	3 763	6 647
Förvaltningsarvode enl avtal	61 979	62 001
Överlåtelsekostnad	10 587	5 904
Pantsättningskostnad	9 677	6 880
Administration	20 888	13 429
Konsultkostnader	0	6 483
Vidarefakturerade kostnader	223	0
Summa	281 341	137 933

På grund av ändrad redovisningsprincip för periodisering inkluderar revisionsarvodet både upplupen kostnad för år 2025 och den betalda fakturan avseende år 2024.

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	34 301	46 800
Arbetsgivaravgifter	10 780	14 695
Summa	45 081	61 495

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	298 449	393 661
Dröjsmålsränta	69	0
Summa	298 518	393 661

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 153 456	9 196 219
Årets inköp	70 252	13 957 237
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 223 708	23 153 456
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 334 822	-3 528 499
Årets avskrivning	-315 450	-3 806 323
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 650 272	-7 334 822
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 573 436	15 818 634
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 800 000</i>	<i>1 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 800 000	35 200 000
Taxeringsvärde mark	69 880 000	76 082 000
Summa	109 680 000	111 282 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	549 700	549 700
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	549 700	549 700
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-337 141	-315 157
Årets avskrivning	-21 984	-21 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-359 125	-337 141
Utgående restvärde enligt plan	190 575	212 559

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 877	169 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 877	169 877
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 877	-169 877
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 877	-169 877
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	53 044	1 219 947
Omfört till Byggnad	-1 577	-1 219 947
Summa pågående arbeten	51 467	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	419 311	14 644
Transaktionskonto	1 389 115	990 216
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	2 866 817	2 075 160

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 259	5 994
Förutbet försäkr premier	22 074	20 795
Förutbet kabel-TV	9 134	9 266
Förutbet bredband	571	647
Summa	50 038	36 702

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	2,93 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2026-03-30	2,71 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	3,97 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	Löst			2 000 000
Handelsbanken	2026-04-30	2,70 %	1 400 000	2 000 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,59 %	2 000 000	
Summa			8 800 000	9 400 000
Varav kortfristig del			8 800 000	7 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 800 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	90 854	402
Uppl kostn el	4 521	5 586
Uppl kostnad Värme	63 027	61 057
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	0
Uppl kostn räntor	35 929	51 713
Uppl kostn vatten	27 006	24 438
Uppl kostnad Sophämtning	14 646	21 167
Uppl kostnad arvoden	34 300	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 777	18 000
Förutbet hyror/avgifter	267 972	252 550
Summa	572 032	492 213

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 600 000	10 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga planerade avgiftshöjningar i 2026. Projekt för partiellt stambyte i källaren beräknas påbörjas under 2026 och avtal med projektledare signerades under första kvartalet 2026. Offerter för ventilationskartering inhämtade.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Anna Puck Viktoria Ekstam
Styrelseledamot

Felix De Sousa Mestre
Styrelseledamot

Magnus Lundstedt
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Sebastian Lexander
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 12:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:01

DOCUMENT ID:

B17njlrI6Wx

ENVELOPE ID:

SyQFiLSLaZe-B17njlrI6Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 3, 716417-9132 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9c052120681f8aaf0265f203baa84d45338f965777f7a3f02f189649aeaa64407c9b2a3145edc687954b7818971e477eac0a7b59fe751f3a98dd8c447699b65

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. MAGNUS LUNDSTEDT magnus@precisit.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:26 23.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.218.222
2. Anna Puck Viktoria Eksta m puck_ekstam@yahoo.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 17:05 24.04.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.198
3. ERIK FELIX DE SOUSA ME STRE felix.desousamestre@me. com	 Signed Authenticated	25.04.2026 15:42 25.04.2026 15:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.129.181
4. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:38 27.04.2026 12:35	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 Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3
Org.nr 716417-9132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3 för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 12:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 15:01

DOCUMENT ID:

SJZho8H86be

ENVELOPE ID:

HkYoIrl6-x-SJZho8H86be

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9300e316d3ede73ffeb0ad6c0c5153c529c76e54550e68
3e9702968d7ba3596db6e7d8520b7cd6bb703abff0f64a
34613d61e97f207fb2c2b7f4ba7b49ff4bf0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	27.04.2026 12:37	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	27.04.2026 12:35	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