



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kölhalningen 2	1999	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 1 708 kvm och 4 lokaler om 247 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Carina Bennich	Kassör
Karl Moreau	Styrelseledamot
Mikael Örjan Borgbrant	Styrelseledamot
Patrik Martin Åhlin	Styrelseledamot
Mats Kusoffsky	Ordförande
Marcus Karlström	Suppleant
Jan Dilberowic	Suppleant

Valberedning

Amela Mahovic

Bitu Shiki Baluch

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Sebastian Lexander Extern revisor Kungsbros BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2016-2017	●	Obligatorisk ventilationskontroll
2017	●	Byte frånluftsfläkt Renovering lokal - Fd bageri/pizzeria Elbesiktning
2019	●	Brandvarnare installerad i entrén Lås har monterats på återvinningskärnen utomhus Bytt ut ett trasigt ställdon i värmesystemet
2020	●	OVK Hyreslokal Byte av undercentral fjärrvärme
2021	●	Spolning av stammar El- lysrörsarmaturer med rörlsevakt, trapphus, byte
2022	●	Byte vatten och värme-ventiler
2023	●	Byte av entrédörren
2024	●	Byte av sopkarusell mot sopkärl OVK-besiktning bostäder
2025	●	Byte till nya 660 l återvinningskärl för utomhusbruk Ommålning av golv i tvättstuga och korridor Byte till skåp av plåt för återvinning utomhus Reparation av anslutning till radiator i lokal Stamspolning och rensning av avloppsbrunn

Planerade underhåll

- 2026** ● Radonmätning
Byte av elcentral
Relina avloppsstammar under bottenplatta
- 2027** ● Byte av elstammar
Renovering av tak
- 2030** ● Målning av fönster och balkongdörrar
Rensa ventilationskanal
- 2031** ● Målning av väggar och tak invändigt
- 2035** ● Byta ventilationsaggregat FTX lokal
Spola avloppsstammar
- 2036** ● Byta tätskikt kungsbalkonger inkl räcken
Måla putsfasad
- 2037** ● Byta linhiss

Avtal med leverantörer

Bahnhof AB	Bredband
Ellevio AB	Elnät
FilTeo AB	Städning
Göteborg Energi DinEl AB	Elhandel
Kiwa Inspecta AB	Hiss besiktning
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
Tele2 Sverige AB	Kabel-Tv

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har sedan tidigare insamling av glas-, pappers-, plast- och metallförpackningar, tidningar/returpapper samt mat- och restavfall. Några särskilda åtgärder har därför inte behövt vidtagas för att uppfylla de nya kraven för Fastighetsnära insamling (FNI) från 1 januari 2027.

Systematiskt brandskyddsarbete fortgår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtalet med SBC för ekonomisk förvaltning har omförhandlats och gett lägre kostnader.

Städning utförs av FilTeo AB sedan 2025-12-01, tidigare Mickes fönsterputs och Städ AB

Övriga uppgifter

Prezero har återkommande missat hämtning av pappersförpackningar. Styrelsen har felanmälant och utfört skärpt kontroll av att hämtning faktiskt utförts.

En inspektion av skydd mot råttor, har utförts. Inga anmärkningar. Det nya skåpet för återvinning utomhus har inneburit en avsevärd förbättring.

En brand utbröt i en tvättmaskin i tvättstugan strax före jul. Skadorna begränsas till endast den maskinen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 940 610	1 941 657	1 853 704	1 843 832
Resultat efter fin. poster	-591 279	-170 789	-268 457	-176 942
Soliditet (%)	87	86	86	86
Yttre fond	1 518 887	1 452 287	1 308 390	1 212 777
Taxeringsvärde	85 571 000	89 371 000	89 371 000	89 371 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	777	744	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,3	68,2	68,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 840	2 060	2 105	2 152
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 607	1 801	1 841	1 880
Sparande / kvm totalyta, kr	118	121	135	211
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	39	38	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	221	251	194	197
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	26	72	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	316	304	273
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	4,51	4,80	1,51
Räntekänslighet (%)	2,36	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 497.148 kr i resultaträkningen för 2025.

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaden.

Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna.

Föreningen har ett positivt kassaflöde, dvs de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna.

Avgifterna är höjda från 1 april 2026 med 16%, vilket motsvarar 12% på helåret 2026, för att höja föreningens sparande till framtida underhåll.

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.

Föreningen har under året införskaffat en digital underhållsplan som sträcker sig över de kommande 50 åren.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 592 239	-	-	18 592 239
Upplåtelseavgifter	8 821 423	-	-	8 821 423
Fond, yttre underhåll	1 452 287	-	66 600	1 518 887
Balanserat resultat	-3 806 991	-170 789	-66 600	-4 044 380
Årets resultat	-170 789	170 789	-591 279	-591 279
Eget kapital	24 888 169	0	-591 279	24 296 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 977 780
Årets resultat	-591 279
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-66 600
Totalt	-4 635 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	156 504
Balanseras i ny räkning	-4 479 155

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	1 940 610	1 941 657
Övriga rörelseintäkter	3	10 800	3 600
Summa rörelseintäkter		1 951 410	1 945 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 439 254	-1 287 309
Övriga externa kostnader	9	-213 220	-148 924
Personalkostnader	10	-131 418	-131 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-666 080	-408 144
Summa rörelsekostnader		-2 449 972	-1 975 793
RÖRELSERESULTAT		-498 562	-30 536
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 234	20 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-99 951	-160 653
Summa finansiella poster		-92 717	-140 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-591 279	-170 789
ÅRETS RESULTAT		-591 279	-170 789

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 780 033	27 394 901
Markanläggningar	13	63 301	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 843 334	27 394 901
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 843 334	27 394 901
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 918	22 339
Övriga fordringar	15	1 115 904	1 523 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 796	95 560
Summa kortfristiga fordringar		1 222 618	1 641 005
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	8
Summa kassa och bank		0	8
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 222 619	1 641 013
SUMMA TILLGÅNGAR		28 065 953	29 035 914

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 413 662	27 413 662
Fond för yttre underhåll		1 518 887	1 452 287
Summa bundet eget kapital		28 932 549	28 865 949
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 044 380	-3 806 991
Årets resultat		-591 279	-170 789
Summa ansamlad förlust		-4 635 659	-3 977 780
SUMMA EGET KAPITAL		24 296 890	24 888 169
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 142 205	3 520 221
Leverantörsskulder		169 985	120 003
Skatteskulder		0	45 916
Övriga kortfristiga skulder		52 850	52 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	404 023	408 756
Summa kortfristiga skulder		3 769 063	4 147 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 065 953	29 035 914

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-498 562	-30 536
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	666 080	408 144
	167 518	377 608
Erhållen ränta	7 234	20 400
Erlagd ränta	-105 873	-170 312
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 879	227 696
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	8 234	-118 549
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 256	89 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 369	198 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-114 513	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114 513	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-378 016	-78 016
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-378 016	-78 016
ÅRETS KASSAFLÖDE	-410 160	120 588
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 456 736	1 336 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 046 576	1 456 736

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kölhalningen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	38,69 %
Fasader	2,50 %
Balkonger	3,69 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	3,87 %
Stamledningar Värme	3,87 - 6,67 %
Styr & övervakning	5,16 %
Ventilation	7,74 %
Hissar	6,45 %
Markanläggningar	3,33 %

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	1 285 932	1 280 829
Hysesintäkter lokaler	551 496	543 732
Hysesintäkter förråd	9 000	9 000
Deb. fastighetsskatt	22 056	34 812
Bredband	52 800	52 800
Påminnelseavgift	300	1 020
Pantsättningsavgift	7 056	6 303
Överlåtelseavgift	7 350	7 165
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	4 033	5 754
Öres- och kronutjämnning	-1	-3
Summa	1 940 610	1 941 657

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	10 800	3 600
Summa	10 800	3 600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 664	37 269
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 025	0
Städning enligt avtal	40 580	39 029
Städning utöver avtal	7 500	1 625
Besiktningar	3 025	0
Hissbesiktning	4 808	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	86 769
Brandskydd	20 655	5 488
Gårdkostnader	1 019	839
Gemensamma utrymmen	4 810	0
Snöröjning/sandning	4 789	4 791
Serviceavtal	5 239	2 588
Mattvätt/Hyrmattor	3 845	3 826
Förbrukningsmaterial	218	160
Summa	137 176	184 710

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	18 150	1 585
Tvättstuga	18 183	9 440
Sophantering/återvinning	7 032	17 544
Dörrar och lås/porttele	8 774	0
VVS	51 257	46 518
Värmeanläggning/undercentral	0	11 218
Hissar	37 218	0
Fasader	8 800	0
Fönster	9 880	5 500
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 916
Summa	159 294	95 721

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	105 879	0
VVS	50 625	0
Summa	156 504	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	82 250	76 270
Uppvärmning	431 232	490 702
Vatten	83 230	51 066
Sophämtning/renhållning	100 887	126 921
Summa	697 599	744 959

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 859	30 710
Kabel-TV	14 652	10 824
Bredband	64 500	51 475
Fastighetsskatt	134 670	168 910
Summa	288 681	261 919

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	1 845
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	22 125	20 750
Styrelseomkostnader	426	0
Föreningskostnader	10 713	11 830
Förvaltningsarvode enl avtal	95 882	92 756
Överlåtelsekostnad	6 174	10 030
Pantsättningskostnad	14 700	9 460
Administration	2 683	1 790
Konsultkostnader	51 869	0
Tidningar och facklitteratur	725	0
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Summa	213 220	148 924

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	31 418	31 416
Summa	131 418	131 416

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	99 951	160 612
Dröjsmålsränta	0	39
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	99 951	160 653

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 244 677	34 244 677
Årets inköp	50 138	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 294 815	34 244 677
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 849 776	-6 441 632
Årets avskrivning	-665 006	-408 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 514 782	-6 849 776
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 780 033	27 394 901
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 953 212</i>	<i>3 953 212</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark	52 571 000	56 571 000
Summa	85 571 000	89 371 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	64 375	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 375	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 074	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 074	0
Utgående restvärde enligt plan	63 301	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 561	95 561
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 561	95 561
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-95 561	-95 561
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 561	-95 561
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 336	66 378
Skattefordringar	33 993	0
Transaktionskonto	253 140	386 719
Borgo räntekonto	793 436	1 070 008
Summa	1 115 904	1 523 106

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	29 286	33 742
Förutbet försäkr premier	43 734	43 624
Förutbet kabel-TV	3 697	3 663
Förutbet bredband	13 079	13 079
Upplupna intäkter	0	1 452
Summa	89 796	95 560

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-07	2,57 %	2 325 000	2 350 000
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,55 %	817 205	1 170 221
Summa			3 142 205	3 520 221
Varav kortfristig del			3 142 205	3 520 221

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 752 125 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	460	-3 206
Uppl kostnad Städning entrepr	3 625	0
Uppl kostn el	6 647	7 076
Uppl kostnad Värme	59 601	60 451
Uppl kostn räntor	14 442	20 364
Uppl kostn vatten	17 537	20 301
Uppl kostnad Sophämtning	11 536	12 919
Uppl kostnad arvoden	98 677	98 677
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 004	31 004
Förutbet hyror/avgifter	160 494	161 170
Summa	404 023	408 756

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 081 270	14 081 270

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Två nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan. Den ena ersätter brandskadad maskin. Planerat utbyte av den andra har tidigare lagts några år. Maskinerna har anslutits till varmvatten. Upplåsning av ytterdörr med portkod har frikopplats från automatisk dörröppning, för att minska energiförluster och öka säkerheten i fastigheten. Medlemmar upplevt det som otryggt att dörren står öppen bakom dem när de går in. Tiden som dörren står öppen har även justerats ned. Automatisk dörröppning utförs nu med separata knappar. Översyn av brandlarm har utförts efter branden, åtgärder har ännu inte beslutats. Inspektion av elsystemet som förberedelse för byte av central av stammar har utförts. Avgiften har höjts med 16% fr.o.m. april 2026. Den planeras att sänkas igen med ca 3,45 % fr. o. m. januari 2027 (dvs till motsvarande 12% över 2025 års nivå), om inget annat beslutas. Höjningen är huvudsakligen till för att täcka ökade kostnader för t.ex fjärrvärme, el, vatten samt framtida underhåll och ökade avskrivningar enligt K3 redovisningsregler.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Mats Kusoffsky
Ordförande

Eva Carina Bennich
Kassör

Karl Moreau
Styrelseledamot

Mikael Örjan Borgbrant
Styrelseledamot

Patrik Martin Åhlin
Styrelseledamot

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

Kungsbro BoRevision
Sebastian Lexander
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 18:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 13:01

DOCUMENT ID:

B1j-6dVJGe

ENVELOPE ID:

ryKZ6dEJGI-B1j-6dVJGe

DOCUMENT NAME:

Brf Kölhalningen 2, 716460-2414 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

d5721937b515a5ec8b0659556b29e30a40106c6aa446c9426088ee356c52165c9d9628304f9fa02fed69ac77b87e7c6ce785a10996081519c0a76ffcf631b917

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. Eva Carina Bennich carina.bennich@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:04 15.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.181.102
2. KARL JOHAN MOREAU kallemoreau@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 13:14 15.05.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.75.251
3. Mats Kusoffsky mats@matsfredrik.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 12:10 17.05.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.122.204
4. MIKAEL ÖRJAN BORGBRANT mikael.borgbrant@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 07:47 18.05.2026 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 109.228.181.100
5. Patrik Martin Åhlin cirneco09@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:06 15.05.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.225
6. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbbronborevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:01 18.05.2026 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.196

* 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 Kölhalningen 2
Org.nr 716460-2414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Kölhalningen 2: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 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 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, förfälskning, 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 Kölhalningen 2 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 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 18:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 13:01

DOCUMENT ID:

HkFWadE1zx

ENVELOPE ID:

Sk_ba_Eyzl-HkFWadE1zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Kölhalninge
n 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

988f60bddcbe7ba6715d47d7553ce35fa2feea67138e4d
289d0b6c35d1538a4bf38e22f8c60408b6b4bb3e733f4b
aa1505cbf424b35291565dc79dec0ab39957

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	18.05.2026 18:00	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	18.05.2026 17:59	Low	IP: 94.191.136.196

* 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