

Årsredovisning 2025

Brf Kolonnen 2

769604-3384



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-25 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 2	2000	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 51 bostadsrätter om totalt 2 701 kvm och 5 lokaler om 801 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 502 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kjell Thomas Lindström	Suppleant
Mattias Dahlqvist	Suppleant
Johan Hellström	Kassör
Manuel Firpo	Ordförande
Charlotta Ingrid Christina Olerud	Sekreterare
Hanna Lindh	Ledamot
Karl Linus Wilhelm Kingfors	Ledamot
Mariia Malkevych	Ledamot

Valberedning

Anders Karlström
Joakim Klasman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Omputsning av fasad mot Ringvägen
- 2002 - 2003** ● Rörstambyte. Vissa stamledningar i källare ej bytta
Elstambyte. Även tråddragning i lägenheterna gjord
- 2005** ● Utrustning till tvättstuga. Förråd i källare. Förråd flyttas från vindsplan till källare. Förrådslösning Troax.
- 2005 - 2006** ● Nya balkonger mot gård.
- 2005-2006** ● Omläggning av tak i samband med vindsbyggnation
Byggnads AB Abacus bygger lägenheter på vindsplanet. Gathuset får 6 våningar
- 2006** ● Polering av golv i trapphus. Renovering av trapphus, ommålning till originalfärg. Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
- 2008** ● Montering av energi och bullerglas. Även nya fönster med karmar mot Ringvägen.
Nyinstallation av lokalt nätverk. LAN för bredband (uppggraderat till 1 Gbit/s år 2015)
- 2010-11** ● Uppgradering av ventilation.
- 2011** ● Installation av takvärme. Elslingor vid takfot samt i stuprör mot gata och gård.
- 2014** ● Nya postboxar i entré.
- 2016** ● Bergvärme. Sex borrade energibrunnar på sammantaget 2 400 meter + 2 energipumpar.
- 2016-17** ● Renovering av fönster mot både gata och gård.

- 2017** ● Nytt passagesystem. Porttelefon, elektroniska lås, anslagstavla, portöppnare, m.m.
- 2018** ● Åtgärder för ökad säkerhet på taket. Stegar mot skorstenar, takstegar m.m.
- 2019** ● Åtgärder för förbättrad ventilation.
- 2020-21** ● Nya dörrar till två affärslokaler.
- 2022** ● En balkong byggdes mot gård. Finansierades av medlemmen som byggde.
- 2023** ● Nya dörrar och fönsterpartier till två affärslokaler. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.
- 2024** ● Helrenovering av hiss. Åtgärder i källaren (uppbilning och gjutning av golv, borttagning av rör).

Planerade underhåll

- 2025** ● Q1: En ny tvättmaskin och torktumlare till tvättstugan. Åtgärder enligt OVK:n..
- 2026** ● Reperation av port. Åtgärder enligt OVK.

Avtal med leverantörer

Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsunderhåll	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Elektro Relä AB
Hiss	Hisstech AB
Internetleverantör	Ownit Broadband AB
TV-leverantör	Tele2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen påbörjade under hösten 2025 att se över nivån på avgiften i samband med att vi diskuterade underhållsplanen och behovet att ha en uppdaterad underhållsplan. Beslut kommer att fattas i samband med att den uppdaterade underhållsplanen färdigställs under 2026.

Styrelsen lämnade Nabo i uppdrag att påbörja omprövning av moms senast 5 åren för att få tillbaka pengar vilket blev ett positivt tillkost till kassan.

Styrelsen påbörjade även processen för att inhämta skattepengar som legat på föreningens skattekonto sedan flera år tillbaka. Beräknas vara klart under våren 2026.

Förändringar i avtal

Genomfört två stycken hyresavtal som resulterade i högre hyra och högre intäkter till föreningen. Dessa signerades på tre år.

I samband med köldperioden bildades det istappar och styrelsen tecknade avtal med Takjour AB för att ta bort istapparna som var ut mot gatan.

Styrelsen tecknade även nytt avtal med Owit vilket resulterade i lägre kostnad för internet. Detta tecknades på 3 år a 89kr/lägenhet.

Styrelsen har även sagt upp avtalet med Åkerlunds som varit föreningens fastighetsskötare. Vi har kvar dessa fram till sista december 2026. Anledning till detta är att de ej sköter uppdraget tillfredsställande samt att styrelsen vill ha en långsiktighet i underhållsplanen/arbetet och säkerställa att det finns rätt kompetens vilket Åkerlunds inte har.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under hösten 2025 påbörjat arbetet med att ta fram en långsiktigt underhållsplan för 50 år framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 72 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 216 699	3 112 939	2 723 739	2 754 170
Resultat efter fin. poster	229 113	-514 218	-707 144	102 444
Soliditet (%)	60	60	61	61
Yttre fond	3 113 588	3 191 560	3 423 510	3 017 598
Taxeringsvärde	131 711 000	135 304 000	135 304 000	135 304 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	648	617	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,9	55,3	57,5	59,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 035	10 035	10 035	10 117
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 617	7 524	7 524	7 586
Sparande / kvm totalyta, kr	281	140	89	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	108	101	118	179
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	23	45	75	46
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	34	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	171	180	222	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	2,33	1,95	1,28
Räntekänslighet (%)	14,78	15,49	16,26	16,40

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	36 997 730	-	-	36 997 730
Upplåtelseavgifter	9 640 533	-	-	9 640 533
Fond, yttre underhåll	3 191 560	-	-77 972	3 113 588
Tillträdesavgifter	41 300	-	-	41 300
Direkt kapitaltillskott	196 236	-	-	196 236
Balanserat resultat	-8 147 384	-514 218	77 972	-8 583 630
Årets resultat	-514 218	514 218	229 113	229 113
Eget kapital	41 405 758	0	229 113	41 634 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 583 630
Årets resultat	229 113
Totalt	-8 354 517

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	570 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-424 204
Balanseras i ny räkning	-8 501 113
	-8 354 517

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	3 216 699	3 112 939
Övriga rörelseintäkter	3	256 453	3
Summa rörelseintäkter		3 473 152	3 112 942
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 724 151	-2 145 451
Övriga externa kostnader	9	-164 563	-198 538
Personalkostnader	10	-76 223	-143 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 348	-525 068
Övriga rörelsekostnader	17	-58 725	0
Summa rörelsekostnader		-2 552 009	-3 012 306
RÖRELSERESULTAT		921 143	100 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 663	6 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-705 693	-621 731
Summa finansiella poster		-692 030	-614 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		229 113	-514 218
ÅRETS RESULTAT		229 113	-514 218

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	62 885 637	63 379 761
Markanläggningar	13	4 073 633	4 096 625
Maskiner och inventarier	14	101 127	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 060 397	67 476 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 060 397	67 476 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 134	49 308
Övriga fordringar	15	1 810 750	1 283 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	109 578	103 693
Summa kortfristiga fordringar		1 986 462	1 436 776
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 986 462	1 436 776
SUMMA TILLGÅNGAR		69 046 859	68 913 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 875 799	46 875 799
Fond för yttre underhåll		3 113 588	3 191 560
Summa bundet eget kapital		49 989 387	50 067 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 583 630	-8 147 384
Årets resultat		229 113	-514 218
Summa fritt eget kapital		-8 354 517	-8 661 602
SUMMA EGET KAPITAL		41 634 871	41 405 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 385 152	7 288 047
Summa långfristiga skulder		19 385 152	7 288 047
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 288 048	19 385 153
Leverantörsskulder		122 596	124 185
Skatteskulder		0	12 741
Övriga kortfristiga skulder		52 408	73 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	563 785	624 248
Summa kortfristiga skulder		8 026 837	20 219 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 046 859	68 913 162

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	921 143	100 637
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	528 348	525 068
	1 449 491	625 705
Erhållen ränta	13 663	6 877
Erlagd ränta	-701 492	-583 047
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	761 662	49 535
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 151	-23 501
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97 880	161 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	652 632	187 728
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-112 359	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-112 359	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1
ÅRETS KASSAFLÖDE	540 273	187 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 109 575	921 848
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 649 847	1 109 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	0,50 - 5,00 %
Markanläggningar	0,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 804 080	1 722 003
Hysesintäkter, bostäder	71 760	70 660
Hysesintäkter, lokaler	1 312 097	1 281 876
Kabel-TV/Bredband	1 800	1 710
Övriga intäkter	26 962	36 690
Summa	3 216 699	3 112 939

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	3
Återvunnen moms	256 457	0
Summa	256 453	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	53 289	54 543
Besiktning och service	64 302	84 494
Städning	38 274	50 294
Övrigt	23 191	7 095
Brandskydd	4 232	4 165
Hiss serviceavtal	4 202	1 412
Trädgårdsarbete	736	0
Summa	188 226	202 003

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 598	148 285
Bostäder	0	2 975
Lokaler	0	6 098
Tvättstuga	1 020	7 335
Dörrar och lås/porttele	13 287	12 809
VA	2 371	32 891
Värme	4 013	117 185
Ventilation	0	525
El	5 892	11 550
Hissar	0	5 849
Tak	2 469	0
Summa	41 649	345 502

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	268 571	0
Lokaler	0	54 300
Ventilation	73 884	0
El	63 624	0
Hissar	18 125	429 584
Summa	424 204	483 884

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	117 344	81 930
Bergvärme	259 272	276 917
Uppvärmning	80 604	158 950
Vatten	140 381	121 672
Sophämtning	123 430	107 120
Summa	721 031	746 589

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 829	57 647
Övrigt	0	32 838
Kabel-TV	16 515	16 420
Bredband	81 938	82 768
Fastighetsskatt	176 758	177 800
Summa	349 040	367 473

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	50 571	23 051
Förbrukningsmaterial	9 745	4 614
Juridiska kostnader	4 932	61 772
Revisionsarvoden	23 856	34 443
Ekonomisk förvaltning	65 684	65 560
Bankkostnader	3 545	2 869
Medlems- & föreningsavg	6 230	6 230
Summa	164 563	198 538

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 000	109 000
Sociala avgifter	18 223	34 248
Summa	76 223	143 248

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	705 600	621 599
Övriga räntekostnader	93	133
Summa	705 693	621 731

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	71 402 326	71 402 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	71 402 326	71 402 326
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 022 565	-7 528 441
Årets avskrivning	-494 124	-494 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 516 689	-8 022 565
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 885 637	63 379 761
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 953 972</i>	<i>20 953 972</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	43 400 000
Taxeringsvärde mark	84 711 000	91 904 000
Summa	131 711 000	135 304 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 597 798	4 597 798
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 597 798	4 597 798
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-501 173	-478 181
Årets avskrivning	-22 992	-22 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-524 165	-501 173
Utgående restvärde enligt plan	4 073 633	4 096 625

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 634	79 634
Årets inköp	112 359	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 993	79 634
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 634	-71 682
Årets avskrivning	-11 232	-7 952
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 866	-79 634
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	101 127	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	160 539	158 387
Skattefordringar	364	0
Övriga fordringar	0	15 813
Nabo Klientmedelskonto	607 797	885 768
Borgo	1 042 050	223 807
Summa	1 810 750	1 283 775

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 504	42 521
Försäkringspremier	27 073	19 677
Kabel-TV	4 044	4 169
Bredband	0	20 692
Förvaltning	17 957	16 634
Summa	109 578	103 693

NOT 17, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Kostnad momsomprövning	58 725	0
Summa	58 725	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	2,74 %	6 125 000	6 125 000
Stadshypotek	2026-09-01	0,98 %	5 913 048	5 913 048
Stadshypotek	2026-03-01	4,67 %	1 375 000	1 375 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,47 %		13 260 152
Stadshypotek	2027-03-01	2,74 %	3 567 576	
Stadshypotek	2030-03-01	3,10 %	9 692 576	
Summa			26 673 200	26 673 200
Varav kortfristig del			7 288 048	19 385 153

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 673 200 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 976	52 328
El	20 945	6 629
Uppvärmning	9 107	13 171
Utgiftsräntor	71 098	66 897
Vatten	23 958	20 891
Löner	0	57 000
Sociala avgifter	0	17 909
Förutbetalda avgifter/hyror	395 701	389 423
Summa	563 785	624 248

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 682 000	29 682 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

Charlotta Ingrid Christina Olerud
Sekreterare

Hanna Lindh
Ledamot

Johan Hellström
Kassör

Karl Linus Wilhelm Kingfors
Ledamot

Manuel Firpo
Ordförande

Mariia Malkevych
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 06:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:40

DOCUMENT ID:

ryxJ5fsm2-e

ENVELOPE ID:

H1Jczom2-g-ryxJ5fsm2-e

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen 2, 769604-3384 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a82a1c9a943481e346a93d804b5c8c76cc51bb335cd77
1eb8507276ffd3e10ce9bfc7a063841a7f137855f1c046b
13610ddb8068b3df9cc7aa53fe240a864f3c

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. Johan Hellström hellstromjohan@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:17 08.04.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.42
2. HANNA LINDH lindhanna3@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:28 08.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.187
3. Karl Linus Wilhelm Kingfors linus@kingfors.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:30 08.04.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.98.106
4. MANUEL IGNACIO FIRPO manuel@firpo.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:52 08.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.86
5. MARIIA MALKEYYCH mariia.malkevych@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:18 08.04.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.109.233
6. Charlotta Ingrid Christina Olerud charlotta.olerud@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 10:59 09.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.193.92
7. Andreas Mats Jacob Holman andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 06:52 10.04.2026 06:52	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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONNEN 2

Org.nr 769604-3384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONNEN 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 KOLONNEN 2s 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 uppger, 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, 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 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

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 06:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 11:40

DOCUMENT ID:

SkWkcfj72bg

ENVELOPE ID:

BJeJcfomn-l-SkWkcfj72bg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOLONNEN 2 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f72a84669f9f11574bc3d25f68cea174f21eef0aeb3dafed8fd80d221d993a5e65f92722e13d021c599c421a0214a488f88d705334f7646953b4c99ece39cc10

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	10.04.2026 06:51	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	10.04.2026 06:46	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