



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-29 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
Befästningskullen13	2006	Solna

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006.

Föreningen har 102 bostadsrätter om totalt 8 306 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 306 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Gunnar Sundewall	Ordförande
Albina Ulvegren	Suppleant
Tom Andersen	Suppleant
Anneli Söderberg	Styrelseledamot
Fredrik Sonnégård	Styrelseledamot
Jonatan Lundgren	Styrelseledamot

Firmateckning

2 styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sara Lundkvist Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-08. Rättelse av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2056.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Hissrenovering, byte av bromsar.
● Installation 4 st laddstolpar.

Planerade underhåll

● Inget

Övrig verksamhetsinformation

Hissrenovering, byte av bromsar.

Installation 4 st laddstolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av bokföringsregelverk till K3.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 285 756	7 264 078	6 894 110	6 656 035
Resultat efter fin. poster	-2 607 565	-1 280 646	-713 329	-1 036 589
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	6 406 161	6 159 216	5 371 936	5 113 318
Taxeringsvärde	269 000 000	266 000 000	266 000 000	266 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	791	762	750-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	89,5	89,41	93,38
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 451	7 464	7 464	7 495
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 451	7 464	7 464	7 495
Sparande / kvm totalyta, kr	35	108	162	133
Elkostnad / kvm totalyta, kr	67	59	60	110
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	133	118	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	29	19	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	235	221	197	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,44	2,13	1,44
Räntekänslighet (%)	9,28	9,54	10,36	10,86

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 el (totalt 504 280 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningens underskott beror främst på avskrivningar samt ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	182 760 000	-	-	182 760 000
Fond, yttre underhåll	6 159 216	-190 988	437 933	6 406 161
Balanserat resultat	-13 606 010	-1 089 658	-437 933	-15 133 601
Årets resultat	-1 280 646	1 280 646	-2 607 565	-2 607 565
Eget kapital	174 032 560	0	-2 607 565	171 424 995

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 695 668
Årets resultat	-2 607 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-437 933
Totalt	-17 303 233

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	224 177
Balanseras i ny räkning	-17 079 056

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	7 285 757	7 264 078
Summa rörelseintäkter		7 285 757	7 264 078
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 181 408	-4 554 304
Övriga externa kostnader	8	-203 901	-276 355
Personalkostnader	9	-219 130	-259 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 675 874	-1 983 180
Summa rörelsekostnader		-8 280 313	-7 073 293
RÖRELSERESULTAT		-994 556	190 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 928	43 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 658 937	-1 515 051
Summa finansiella poster		-1 613 009	-1 471 431
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 607 565	-1 280 646
ÅRETS RESULTAT		-2 607 565	-1 280 646

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	230 948 908	233 591 284
Maskiner och inventarier	12	290 451	122 623
Summa materiella anläggningstillgångar		231 239 359	233 713 907
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		231 239 359	233 713 907
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 405	40 372
Övriga fordringar	13	1 592 009	1 868 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	353 500	373 479
Summa kortfristiga fordringar		1 979 915	2 281 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 851 284	1 821 864
Summa kassa och bank		1 851 284	1 821 864
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 831 199	4 103 728
SUMMA TILLGÅNGAR		235 070 558	237 817 635

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 760 000	182 760 000
Fond för yttre underhåll		6 406 161	6 159 216
Summa bundet eget kapital		189 166 161	188 919 216
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 133 601	-13 606 010
Årets resultat		-2 607 565	-1 280 646
Summa ansamlad förlust		-17 741 166	-14 886 656
SUMMA EGET KAPITAL		171 424 995	174 032 560
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 475 000	40 496 000
Summa långfristiga skulder		36 475 000	40 496 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 416 000	21 500 000
Leverantörsskulder		177 490	224 111
Skatteskulder		342 108	328 338
Övriga kortfristiga skulder		40 248	40 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 194 717	1 196 366
Summa kortfristiga skulder		27 170 563	23 289 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 070 558	237 817 635

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-994 556	190 785
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 675 874	1 983 180
	1 681 318	2 173 965
Erhållen ränta	36 494	39 590
Erlagd ränta	-1 636 041	-1 495 451
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	81 770	718 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 042	73 440
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 408	-98 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 404	693 317
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-201 326	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-201 326	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-105 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-105 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-249 922	693 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 503 168	2 809 851
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 253 246	3 503 168

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 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, el, 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	0,86 %
Yttertak	2,91 %
Fasader	1,09 %
Balkonger	2,18 %
Fönster	2,18 %
Stamledningar VA	2,91 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	17,45 %
Ventilation	8,72 %
El	2,91 %
Hissar	5,82 %
Installationer	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 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.

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	6 054 984	6 054 984
Hysesintäkter garage	249 600	243 840
Hysesintäkter p-plats	365 195	348 600
Bredband	108 936	108 936
El, moms	417 651	409 183
Elintäkter laddstolpe moms	30 271	28 308
Övernattnings-/gästlägenhet	17 550	35 900
Påminnelseavgift	900	3 499
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	14 625	7 449
Överlåtelseavgift	14 626	11 464
Administrativ avgift	2 548	1 989
Andrahandsuthyrning	8 820	9 927
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	7 285 757	7 264 078

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	184 504	273 643
Fastighetsskötsel utöver avtal	70 003	16 271
Fastighetsskötsel gård enl avtal	115 475	97 527
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 383	90 449
Städning enligt avtal	161 510	153 621
Besiktningar	5 113	17 313
Hissbesiktning	8 325	8 025
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	26 125
Brandskydd	28 563	36 832
Myndighetstillsyn	0	3 000
Gårdkostnader	3 409	2 535
Gemensamma utrymmen	7 787	3 521
Sophantering	0	8 159
Garage/parkering	5 267	191 520
Serviceavtal	54 655	35 433
Mattvätt/Hyrmattor	17 820	15 595
Förbrukningsmaterial	1 064	49 700
Summa	672 878	1 029 269

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 003	0
Tvättstuga	10 020	7 873
Trapphus/port/entr	21 844	0
Dörrar och lås/porttele	26 568	48 823
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 448
VVS	24 688	377
Ventilation	12 119	109 986
Elinstallationer	15 524	76 842
Hissar	809 163	114 731
Mark/gård/utemiljö	12 778	46 671
Garage/parkering	483 798	215 217
Vattenskada	53 306	13 449
Skador/klotter/skadegörelse	0	963
Summa	1 494 811	639 380

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	26 125
VVS	0	144 238
Värmeanläggning	224 177	0
Ventilation	0	20 625
Summa	224 177	190 988

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	558 707	486 561
Uppvärmning	1 092 740	1 106 387
Vatten	300 792	241 480
Sophämtning/renhållning	208 585	237 746
Grovsopor	22 052	0
Summa	2 182 876	2 072 174

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	114 079	103 387
Skadedjursförsäkring	0	11 735
Självrisk	0	28 600
Kabel-TV	202 908	199 904
Bredband	113 832	112 608
Fastighetsskatt	175 848	166 260
Summa	606 667	622 494

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 637	5 053
Juridiska åtgärder	1 806	12 375
Inkassokostnader	5 033	8 713
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	272
Revisionsarvoden extern revisor	-875	5 600
Styrelseomkostnader	7 541	18 821
Fritids och trivselkostnader	0	548
Föreningskostnader	25 244	23 563
Förvaltningsarvode enl avtal	91 124	87 718
Överlåtelsekostnad	20 580	20 085
Pantsättningskostnad	16 758	15 455
Administration	21 536	46 482
Konsultkostnader	12 369	31 670
Vidarefakturerade kostnader	147	0
Summa	203 901	276 355

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	179 080	205 921
Arbetsgivaravgifter	40 050	53 533
Summa	219 130	259 454

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 658 937	1 515 051
Summa	1 658 937	1 515 051

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 260 000	258 260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 260 000	258 260 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 668 716	-22 736 116
Årets avskrivning	-2 642 376	-1 932 600
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 311 092	-24 668 716
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	230 948 908	233 591 284
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 000 000</i>	<i>65 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	189 000 000	173 000 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	93 000 000
Summa	269 000 000	266 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	633 944	633 944
Årets inköp	201 326	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	835 270	633 944
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-511 321	-460 741
Årets avskrivning	-33 498	-50 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-544 819	-511 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	290 451	122 623

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	190 047	186 708
Transaktionskonto	707 045	612 118
Borgo räntekonto	694 917	1 069 186
Summa	1 592 009	1 868 012

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	21 245	57 276
Förutbet fast skötsel	47 834	42 731
Förutbet försäkr premier	98 629	94 353
Förutbet kabel-TV	51 339	50 727
Förutbet vatten	2 500	2 559
Förutbet bredband	28 458	28 458
Upplupna intäkter	90 030	93 345
Upplupna ränteintäkter	13 465	4 030
Summa	353 500	373 479

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	3,57 %	16 000 000	16 000 000
Stadshypotek	Löst		0	11 000 000
Stadshypotek	Löst		0	10 500 000
Stadshypotek	2026-04-30	2,43 %	13 996 000	13 996 000
Stadshypotek	2028-09-01	2,66 %	10 500 000	10 500 000
Danske Bank	2028-08-31	2,56 %	10 395 000	0
Danske Bank	2026-09-30	2,29 %	11 000 000	0
Summa			61 891 000	61 996 000
Varav kortfristig del			25 416 000	21 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 791 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 658	26 064
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	4 751
Uppl kostn el	66 420	68 501
Uppl kostnad Värme	138 016	134 078
Uppl kostn räntor	150 455	127 559
Uppl kostnad Sophämtning	14 811	9 578
Uppl kostnad arvoden	179 080	176 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 103	55 425
Förutbet hyror/avgifter	589 174	564 010
Beräkn arvode revision	0	30 000
Summa	1 194 717	1 196 366

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 000 000	76 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Byte av trädgårdsfirma till Crafttech Sverige AB med start 2026. Höjning av avgifterna med 4% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholms län, Solna kommun

Anneli Söderberg
Styrelseledamot

Fredrik Sonnegård
Styrelseledamot

Jan Gunnar Sundewall
Ordförande

Jonatan Lundgren
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Sara Lundkvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 08:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 08:22

DOCUMENT ID:

Sk29HTE2bg

ENVELOPE ID:

r1es5rp43-x-Sk29HTE2bg

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonnen, 769601-8741 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

51d11a749bf845ae9d9d5a31b3fc41a2463f9b135d9216

5386c5fc579a0b886ef87a9c67d1971ca9823decbafe90e

b018e80b2aa4c43bda0df7749fb10d6418c

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. Jan Gunnar Sundewall jan.sundewall@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:23 09.04.2026 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.3.215
2. Anneli Louise Söderberg anneli.soderberg@hsb.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:41 09.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.3.237
3. JONATAN LUNDGREN jolu1118@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 11:46 09.04.2026 11:46	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.153.66
4. Carl Jonas Fredrik Sonne gård fredrik.sonnegard@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 16:54 10.04.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
5. Sara Ida Viktoria Lundkvist sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 08:05 12.04.2026 07:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.2.170

* 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

Org.nr 769601-8741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen KOLONNENs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 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

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 08:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 09.04.2026 08:22

DOCUMENT ID:

Hk39H6Nhbl

ENVELOPE ID:

rJo9rTEhWI-Hk39H6Nhbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen KOLONNEN
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

984e4e8b353075db6ccdce39fcf439855b6d3adda3172b
0b4e49428c3fbc4b8b01bb04b6e4c86a483e52a7396da9
47d33b34761ad2f1e0218f9cf79bfd997d40

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sara Ida Viktoria Lundkvist	Signed	12.04.2026 08:02	eID	Swedish BankID
t sara.lundqvist@kungsbro nborevision.se	Authenticated	12.04.2026 08:02	Low	IP: 92.244.2.170

* 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