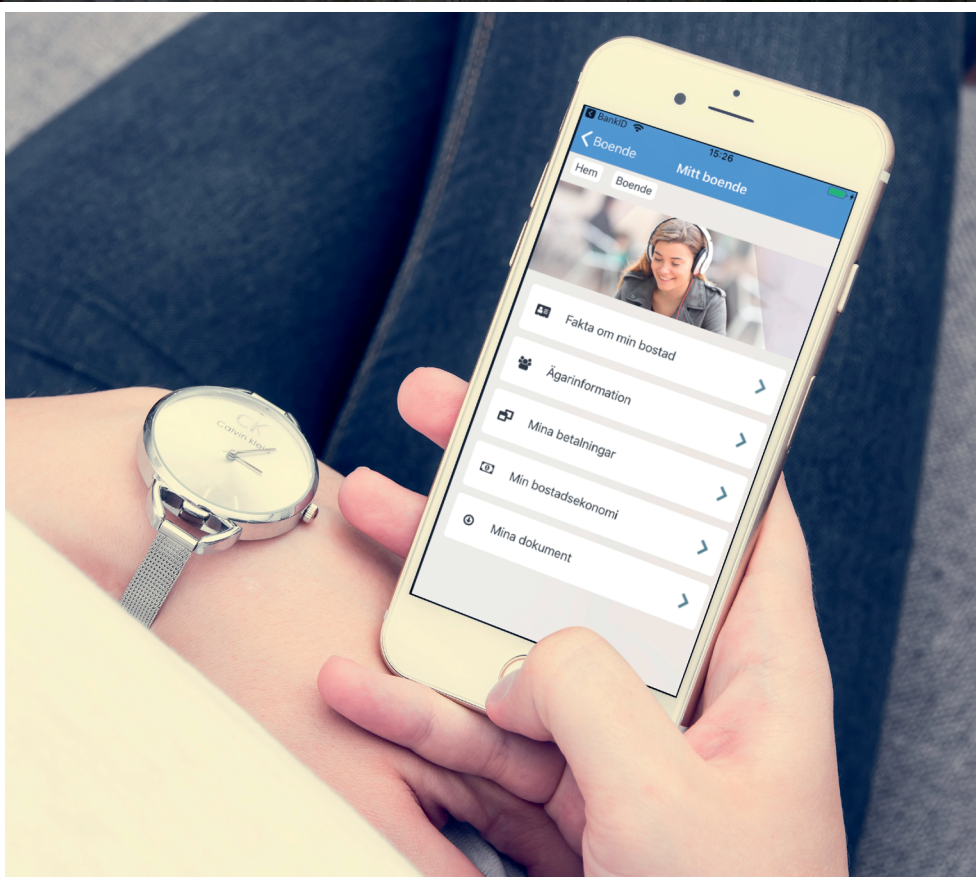




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnaden nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Styrelsen

Bo Berggren	Ledamot
Henrik Linus Engdahl	Ledamot
Malin Johanna Johansson	Ledamot
Robert Gustav Melin Mori	Ledamot
Johan Mattias Vamstad	Ledamot
Carl Fredrik Holmqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lena Normann	Ordinarie Extern	HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg	Suppleant Extern	HQV Stockholm AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-09. Extra stämma med anledning av försäljning av hyresrätt.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Kolonnaden nr 3	1942	Stockholms kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

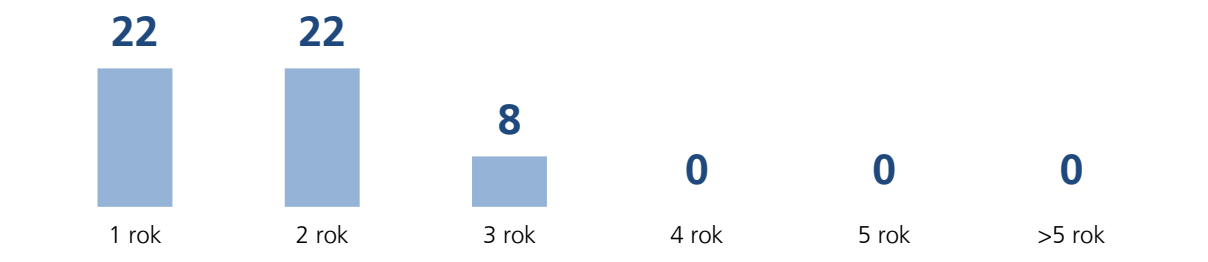
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 302 m², varav 2 252 m² utgör lägenhetsyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Entreprenör för bostadshus	50 m ²	12 månader

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkong- & fasadarbeten	2017	Renovering & modernisering av balkonger samt tilläggsisolering
Entré och port	2017	Ny port och nyckelsystem med taggar
OVK	2016	Godkänd
Installation bredband	2015	Nätverk 100/100 mbps
Modernisering av baksidan	2014 - 2015	Utfyllnad och asfaltering av parkeringen samt inköp av nya cykelställ
Radonmätning	2009	Mycket låga värden uppmätta i hela fastigheten
Energibesiktning	2009 - 2010	Godkänd, energibesiktning tillfredsställande
Elstambyte	2009	Elstammar bytta, övergång till kollektivt abonnemang
Byte ytterbågar fönster	2008	yterbågar och glas bytt till aluminium och lågemissionsglas
Hissrenovering	2006	Renovering hissmotor
Byte av torktumlare, tvättmaskiner	2004	
Renovering av trapphus	2001	Målning av väggar, tak, hiss trapppräck, tvättstuga
Byte av radiatorer	1999	Inte utbyta i hallen i lghstam 5 och 6
Rörstambyte	1998	
Omläggning av tak	1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss	2020	Renovering utföres vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Tv- och internetleverantör	ComHem
Internetleverantör	Ownit - År inkluderat i de boendes avgift till föreningen
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

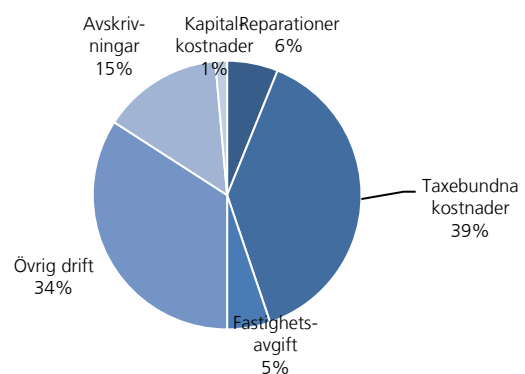
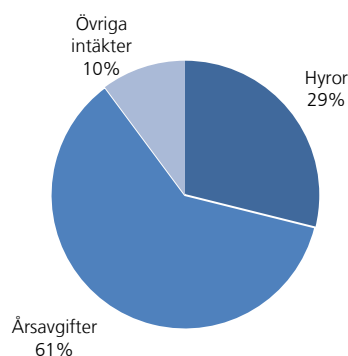
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2019 varit generellt sett god. Föreningen har ett lån på 1,3 miljoner och en kassa med kring 2 miljoner kronor. Mest problematisk under 2019 var balansräkningen, föreningen har svårt att få intäkterna att täcka utgifterna och av den anledningen annonserades en möjlig avgiftshöjning i årsredovisningen 2018. 2019 hade föreningen ett budgeterat underskott på 40000 kronor, en budget som i stort hölls. Styrelsen har under 2019 arbetat med reducering av utgifter, där den största enskilda posten var uppsägningen av avtalet för fastighetsskötsel med SCB. Tillsammans med minskade värmekostnader gör detta att föreningen budgeterar ett litet överskott på 18400 kronor för 2020 och det finns i nuläget inga planer på avgiftshöjning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 768 247	2 368 197
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 484 134	1 484 150
Finansiella intäkter	68	9
Minskning kortfristiga fordringar	70 222	0
Medlemsinsatser	0	4 930 100
Ökning av kortfristiga skulder	46 145	0
	1 600 569	6 414 259
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 053	1 515 999
Finansiella kostnader	21 170	99 277
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	300 847
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 451
Minskning av långfristiga skulder	0	2 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 396 635
	1 254 223	7 014 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 114 593	1 768 247
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	346 346	-599 950

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	487	478	456	448
Hyror/m ² hyresrättsyta	963	993	1 003	1 106
Lån/m ² bostadsrättsyta	700	700	2 214	0
Elkostnad/m ² totalyta	57	58	54	43
Värmekostnad/m ² totalyta	148	159	167	176
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	24	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	43	2	0
Soliditet (%)	83	84	37	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	19	-347	-5 944	211
Nettoomsättning (tkr)	1 475	1 482	1 405	1 475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 252 m² bostäder och 50 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	121 350	0	0	121 350
Inträdesavgifter	10 760	0	0	10 760
Upplåtelseavgifter	14 946 100	0	0	14 946 100
Fond för yttre underhåll	313 485	184 176	0	129 309
S:a bundet eget kapital	15 391 695	184 176	0	15 207 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 775 739	-184 176	-347 031	-6 244 532
Årets resultat	18 511	18 511	347 031	-347 031
S:a ansamlad förlust	-6 757 228	-165 665	0	-6 591 563
S:a eget kapital	8 634 467	18 511	0	8 615 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	18 511
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 591 564
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-184 176
summa balanserat resultat	-6 757 229
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-6 757 229

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 475 184	1 482 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 950	1 800
Summa rörelseintäkter		1 484 134	1 484 150
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-907 238	-1 129 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 515	-339 932
Personalkostnader	Not 6	-47 300	-46 808
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-211 468	-215 915
Summa rörelsekostnader		-1 444 521	-1 731 913
RÖRELSERESULTAT		39 613	-247 763
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 170	-99 277
Summa finansiella poster		-21 102	-99 268
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 511	-347 031
ÅRETS RESULTAT		18 511	-347 031

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 212 952	8 424 420
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 212 952	8 424 420
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 212 952	8 424 420
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 219	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 129 771	1 854 866
Summa kortfristiga fordringar		2 130 990	1 854 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 130 990	1 854 866
SUMMA TILLGÅNGAR		10 343 942	10 279 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		10 760	10 760
Medlemsinsatser		15 067 450	15 067 450
Fond för yttre underhåll	Not 12	313 485	129 309
Summa bundet eget kapital		15 391 695	15 207 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 775 739	-6 244 532
Årets resultat		18 511	-347 031
Summa fritt eget kapital		-6 757 228	-6 591 563
SUMMA EGET KAPITAL		8 634 467	8 615 956
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 300 000	1 300 000
Summa långfristiga skulder		1 300 000	1 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 617	81 467
Skatteskulder		148 078	143 964
Övriga skulder		17 378	36 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	160 402	101 246
Summa kortfristiga skulder		409 475	363 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 343 942	10 279 286

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50år	50år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Elanläggning	50år	50år
Inventarier	5år	5år
Bredband	20år	20år
Taksäkerhet	30år	30år
Asfaltering	30år	30år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	904 628	887 765
Hyror bostäder	362 310	382 863
Hyror lokaler	66 390	58 800
Bredbandsintäkter	4 800	5 450
Elintäkter	123 053	119 109
Avgift andrahandsuthyrning	13 950	28 320
Öresutjämning	53	43
	1 475 184	1 482 350

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	8 950	1 800
	8 950	1 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	850	0
	Fastighetsskötsel beställning	3 240	401
	Städning entreprenad	34 697	32 028
	Mattvätt/Hyrmattor	2 823	2 584
	Hissbesiktning	2 170	2 111
	Garage	1 063	625
	Gård	5 014	2 031
	Serviceavtal	2 805	3 613
	Förbrukningsmateriel	2 377	2 536
	Brandskydd	16 425	23 075
		71 465	69 004
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 142
	Hyreslägenheter	0	2 007
	Gemensamma utrymmen	0	506
	Tvättstuga	7 323	2 683
	Entré/trapphus	0	1 959
	Lås	0	28 377
	Installationer	0	3 249
	VVS	6 665	8 663
	Elinstallationer	0	3 220
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 563
	Hiss	71 448	0
	Fönster	0	2 025
	Mark/gård/utemiljö	1 888	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 938	0
		90 262	60 394
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	14 251
	Balkonger/altaner	0	217 800
		0	232 051
	Taxebundna kostnader		
	El	130 471	134 532
	Värme	340 871	365 853
	Vatten	47 432	55 058
	Sophämtning/renhållning	48 404	31 727
	Grovsopor	0	7 495
		567 178	594 665
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 776	30 820
	Kabel-TV	14 497	14 234
	Bredband	55 536	55 536
		102 809	100 590
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 524	72 554
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	907 238	1 129 259

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	577	1 580
	Juridiska åtgärder	39 531	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	425
	Revisionsarvode extern revisor	25 625	25 000
	Föreningskostnader	3 264	17 564
	Styrelseomkostnader	0	1 061
	Fritids- och trivselkostnader	2 861	2 535
	Studieverksamhet	0	190
	Förvaltningsarvode	160 016	158 971
	Administration	3 844	52 803
	Konsultarvode	29 215	68 490
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		278 515	339 932
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 300	10 808
		47 300	46 808
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	37 520	37 520
	Förbättringar	169 829	174 276
	Markanläggning	4 118	4 118
		211 468	215 915

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 395 573	10 094 726
	Nyanskaffningar	0	300 847
	Utgående anskaffningsvärde	10 395 573	10 395 573
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 971 153	-1 755 238
	Årets avskrivningar enligt plan	-211 468	-215 915
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 182 621	-1 971 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 212 952	8 424 420
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	116 000	116 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 260 000	24 013 000
	Taxeringsvärde mark	28 132 000	19 090 000
		61 392 000	43 103 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 000 000	42 800 000
	Lokaler	392 000	303 000
		61 392 000	43 103 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	156 975	156 975
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	156 975	156 975
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-156 975	-156 975
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 975	-156 975
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		2019-12-31	2018-12-31
INVENTARIER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		40 421	40 421
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		40 421	40 421
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-40 421	-40 421
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-40 421	-40 421
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0
Not 11		2019-12-31	2018-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		8 460	79 901
Klientmedel hos SBC		2 114 593	1 768 247
Fordringar		6 718	6 718
		2 129 771	1 854 866
Not 12		2019-12-31	2018-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		129 309	859 533
Reservering enligt stadgar		184 176	129 309
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-859 533
Vid årets slut		313 485	129 309
Not 13			
SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
SEB	1,450 %	1 300 000	1 300 000
Summa skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 300 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
		1 300 000	1 300 000
Not 14		2019-12-31	2018-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		4 950 000	4 950 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	36 000	0
Sociala avgifter	11 300	0
Ränta	105	105
Avgifter och hyror	112 997	101 141
	160 402	101 246

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

I januari 2020 genomfördes en renovering av hyresrätternas dörrar, nya brevinkast installerades.
I januari 2020 genomfördes en byggnadsbesiktning som uppföljning av balkong och fasadrenoveringen 2017
Under 2020 kommer hissen att renoveras

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 30 / 3 2020

Bo Berggren

Bo Berggren
Ledamot



Malin Johanna Johansson
Ledamot

Johan Mattias Vamstad
Ledamot

ordförande

Henrik Linus Engdahl
Ledamot



Robert Gustav Melin Mori
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2020



Lena Normann
~~Extern revisor~~

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kolonnaden nr 3

Org.nr 702001-1396

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kolonnaden nr 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kolonnaden nr 3 för räkenskapsåret 2019 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3/4-2020

Lena Normann
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	904 000	904 628	888 000
Hyror bostäder	324 000	362 310	359 000
Hyror lokaler	69 000	66 390	58 000
Bredbandsintäkter	4 000	4 800	4 000
Elintäkter	82 000	123 053	81 000
Avgift andrahandsuthyrning	10 000	13 950	10 000
Öresutjämning	0	53	0
Övriga intäkter	0	8 950	0
	1 393 000	1 484 134	1 400 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-850	-40 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-3 240	-5 000
Städning entreprenad	-34 000	-34 697	-34 000
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-2 823	-2 000
Sotning	-8 000	0	-9 000
Hissbesiktning	-4 000	-2 170	-3 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Garage	0	-1 063	0
Gård	-4 000	-5 014	-5 000
Serviceavtal	-4 000	-2 805	-10 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 377	-5 000
Brandskydd	-25 000	-16 425	-15 000
	-91 000	-71 465	-131 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-7 323	0
VVS	0	-6 665	0
Hiss	0	-71 448	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 888	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 938	0
	-50 000	-90 262	-50 000

Taxebundna kostnader

El	-130 000	-130 471	-120 000
Värme	-350 000	-340 871	-380 000
Vatten	-55 000	-47 432	-55 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-48 404	-40 000
Grovsopor	-15 000	0	-12 000
	-585 000	-567 178	-607 000

Övriga driftskostnader

Försäkring	-35 000	-32 776	-31 000
Kabel-TV	-15 000	-14 497	-15 000
Bredband	-58 000	-55 536	-59 000
	-108 000	-102 809	-105 000

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 000	-75 524	-74 000
	-75 000	-75 524	-74 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	-2 000	-577	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-39 531	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 550	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-25 625	-25 000
Föreningskostnader	-8 000	-3 264	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 861	-4 000
Förvaltningsarvode	-120 000	-160 016	-120 000
Administration	-5 000	-3 844	-5 000
Konsultarvode	-10 000	-29 215	-12 000
Föreningsavgifter	-8 000	-5 142	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 890	0
	-183 000	-278 515	-185 000

Personalkostnader

Föreningsarvode	0	-36 000	0
Styrelsearvode	-36 000	0	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 000	-11 300	-11 300
FORA	0	0	-1 000
	-48 000	-47 300	-48 300

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-38 000	-37 520	-38 000
Förbättringar	-170 000	-169 829	-164 000
Markanläggning	-5 000	-4 118	-5 000
	-213 000	-211 468	-207 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 353 000 -1 444 521 -1 407 300

RÖRELSERESULTAT

40 000 39 613 -7 300

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-21 600	-19 321	-40 000
Räntekostnader skattekonto	0	-31	0
Övriga räntekostnader	0	-1 818	0
	-21 600	-21 102	-40 000

RESULTAT

18 400 18 511 -47 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE