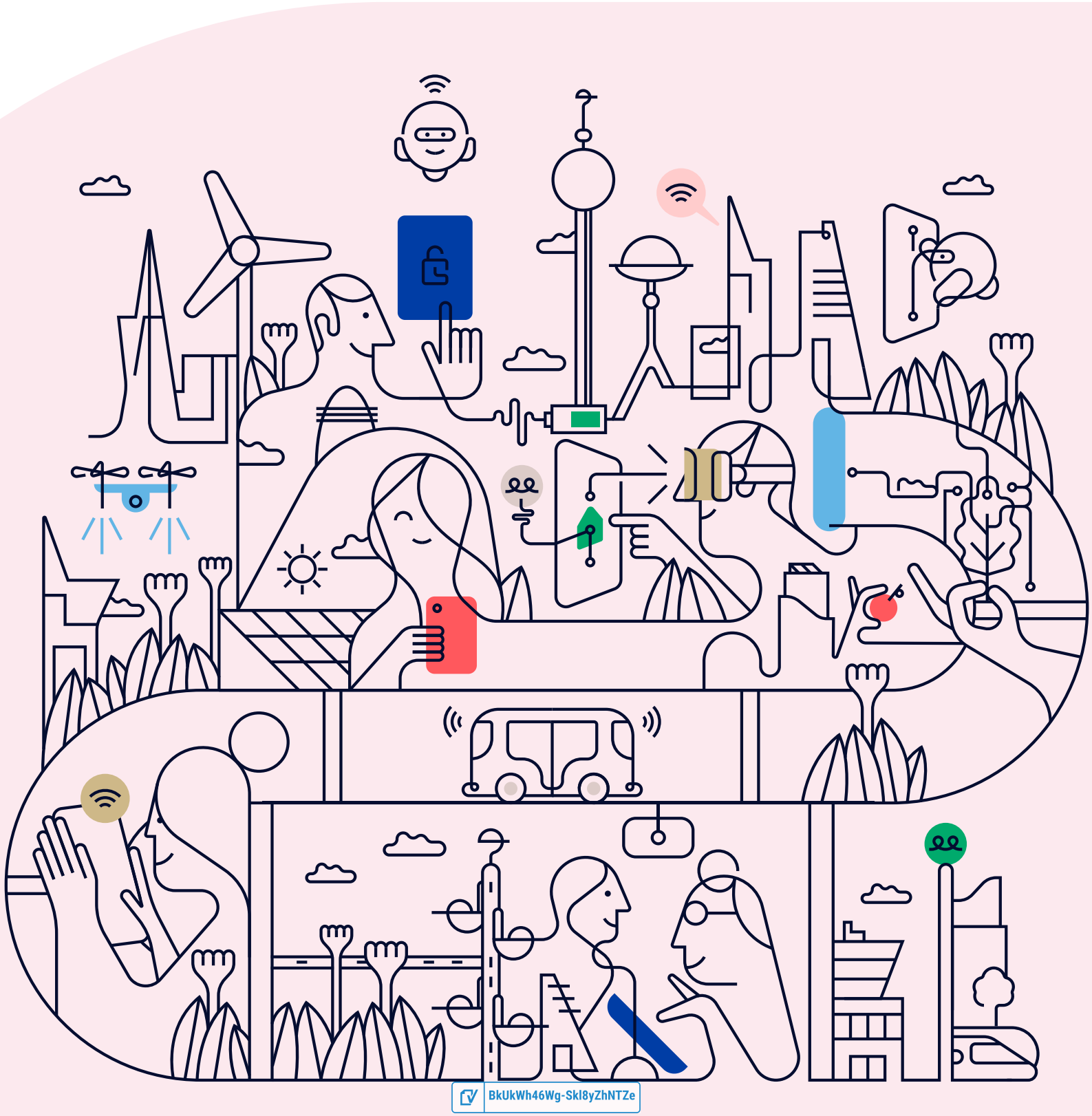
2025

Årsredovisning

Brf Kolonnen 08



BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonnen 08

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 19

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

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.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 8	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1962.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 46 bostadsrätter om totalt 1 750 kvm och 1 lokal om 150 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 900 kvm.

Styrelsens sammansättning

Alisa Arakelian	Styrelseledamot
Julia Rosa Lind Lombardi	Styrelseledamot
Julia Sanfridsson	Styrelseledamot
Svante Holm	Ordförande

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2003-2004	Rörstambyte - Avslutat 2004-01-31 Nyinstallation hiss - Avslutat 2004-03-31 Elstambyte - Avslutat 2004-01-31
2004	Trapphusmålning - Avslutat 2004-03-31 Daloc säkerhetsdörrar
2005-2006	Byte av radiatorventiler - Avslutat 2006-01-25
2008	Ny tvättstuga - Nya maskiner och ny ventilationsanläggning Stuprörsvärme - Värmekablar ilagda för att förhindra istappar Cykelstall - Cykelstall med tak på gården
2009	Fönster - Målning, tätning och isoleringsglas
2010	Ventilation - Byte av ventilatorer i samband med OVK Balkongbygge - Balkonger mot gården
2011	Fräsning avlopp gården Takunderhåll och reparation Installation snörasskydd Stamspolning
2012	Flytt/installation av sopsuganläggning Installation av fettavskiljare i restaurangen
2013	Ny fjärrvärmeväxlare
2014	Renovering av kungsbalkonger Renovering av innergård Omputsning av gatufasad
2016	OVK - Godkänd OVK
2017	Takmålning och takjustering
2018	Omputsning av gårdsfasad Installation av fiber

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

2018	Renovering av vindsterasser
2021	Takinspektion Anmärkningsåtgärder från OVK Byte av armatur för gårdslampa Åtgärdad vattenskada Utbyte av resturangfläkt OVK
2022	Byte av kodlås
2025	Utbyte av ventilationsanläggning till restauranglokalen

Planerade underhåll

2026	Stamspolning
2027	OVK

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsskiftet överläts restaurangen i källarplanet till ny ägare varpå nytt kontrakt upprättades med hjälp av SBC. I samband med överlåtelsen av restaurangen påbörjade de nya ägarna renovering av lokalerna. Tidigt under renoveringens gång upptäcktes ett stort antal vattenskador där det bland annat visade sig att värme-, vatten- och avloppsrör samt rör till sopsug hade läckage. Några rör var så kraftigt genomrostade att de behövde bytas ut i sin helhet, medan flertalet andra kunde repareras genom relining.

På flera ställen hade vattenläckor orsakat skador på vägg- och golvmaterial, vilket krävde torkning och reparation. Utöver detta hade ett dagvattenavlopp under golvet spruckit, vilket underminerade marken och medförde att betonggolvet sviktade. Detta resulterade i att golvet fick bilas upp, underlaget bytas ut och ett nytt golv fick gjutas. De upptäckta vattenskadorna var dolda och inte kända för styrelsen innan renoveringen påbörjades. I samband med renoveringen av lokalen upptäcktes även att ventilationsanläggningen inte var i godkänt skick och måste bytas ut för funktion och brandskydd.

Det förmodas att flera av skadorna var flera år gamla. Som fastighetsägare hade föreningen ett ansvar att åtgärda de upptäckta skadorna. Kostnaden för reparationerna blev betydande på grund av förekomsten av flertalet skador och deras omfattningen. För att finansiera åtgärderna upptogs nya lån. BRF:ens försäkring har tillämpat dubbel självrisk och täcker inte hela kostnaden för reparationen eftersom rör och ledningar i fastigheten är gamla, varav vissa från byggåret 1928. Samtal har kontinuerligt förts med försäkringsbolaget under ärendets gång, och forsätter att föras. I dagsläget är det oklart om och hur stor ersättning föreningen kan få från försäkringen.

Under renoveringens gång uppstod en tvist mellan föreningen och den entreprenör som blivit anlitad för reparation av skadorna. Tvisten avsåg oskäligt höga fakturor för åtgärderna, framförallt då det inte gick att urskilja vad som fakturorna avsåg. Föreningen fick juridisk hjälp i ärendet som avslutades med överenskommelse januari 2026

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 7 % från 1 mars 2025 och med 10 % från 1 november 2025 på grund av ökade kostnader för drift och underhåll och för ökade lån. Avgifterna för el, värme, vatten mm har fortsatt stiga under året.

Intäkterna från hyran för restaurangen har minskat kraftigt under 2025 då de inte kunnat bedriva sin verksamhet under stor del av året. Del av den minskade intäkten har täckts av en förseningsersättning vid installationen av ny ventilationsanläggning.

Som framgår av not 15 har nya lån upptagits för att täcka kostnaderna för vattenskador. Lånen har upptagits vid flera tillfällen under året och eftersom vi fått sänkta räntekostnader blir årskostnaden inte avsevärt högre.

Förändringar i avtal

Nytt avtal om trappstädning har ingåtts i slutet av året med ny leverantör då den förre slogs samman med ett annat bolag med ett avtal som inte var fördelaktigt för föreningen. Även nytt avtal avseende fastighetsskötsel har inrättats då den tidigare leverantören under en längre tid levererat bristfälligt i sina tjänster. Båda nya avtalen har tecknats med SBC.

Övriga uppgifter

Vattenskadorna och den efterföljande tvisten om ersättningens storlek har tagit mycket tid och energi för styrelsen. Samtidigt som det ordinarie styrelsearbetet krävt sin tid. På grund av de komplexa frågorna kring vattenskadorna och reparationerna har extern fastighetsförvaltare från vårt förvaltningsbolag SBC anlitats från det att omfattningen av skadorna stod klart. För de juridiska frågorna kring tvisten om ersättningen har vi också anlitat en fastighetsjurist från SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 822 081	1 924 767	1 833 876	1 691 024
Resultat efter fin. poster	-3 345 133	-197 093	-174 751	-122 616
Soliditet (%)	62	76	76	76
Yttre fond	1 481 910	1 239 846	996 738	753 630
Taxeringsvärde	80 688 000	81 036 000	81 036 000	81 036 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	759	724	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,5	68,7	68,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 535	4 957	5 072	5 304
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 749	4 500	4 605	4 816
Sparande / kvm totalyta, kr	14	160	175	205
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	26	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	188	210	148	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	66	66	46	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	302	221	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	4,37	4,00	-
Räntekänslighet (%)	10,20	6,47	6,94	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Som framgår under "Övrig verksamhetsinformation" upptäcktes ett antal uppkomna vattenskador i restaurangen i källarplanet vid hyresgästens omfattande renovering . Kostnaderna för att reparera dessa skador, inklusive besiktningar, konsulter mm, kom att bli betydande på grund av omfattningen av skadorna och skicket på befintliga rör och stammar som inte blivit åtgärdade i samband med stambytet 2003-2004.
Dessa skador var okända för styrelsen och det fanns därför inga möjligheter att planera eller budgetera för detta. Efter hand som arbetet pågick upptäcktes fler och större skador varför det var svårt att överblicka.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Föreningen lyckades få till stånd en för oss gynnsam överenskommelse i tvisten med entreprenören och kunde därmed avsevärt minska kostnaden till vad som var skäligt. En minskning med ca hälften av det tvistiga beloppet och ca en fjärdedel av de totala kostnaderna. Kostnaderna täcks av upptagna lån som ska amorteras under ett antal år.
Inför verksamhetsåret 2025 räknade styrelsen med ett mindre överskott för att täcka ökade taxebundna kostnader och avsättning för framtida underhåll. Utan vattenskadorna skulle det också blivit så.
Styrelsen kommer att arbeta med översyn av kostnader, effektivisering, kostnadsminimeringar och avgiftshöjningar i takt med inflationen och vid eventuellt behov därutöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 353 923	-	-	27 353 923
Upplåtelseavgifter	11 900 750	-	-	11 900 750
Fond, yttre underhåll	1 239 846	-	242 064	1 481 910
Balkongfond	156 625		11 844	168 469
Balanserat resultat	-10 247 922	-197 093	-242 064	-10 687 079
Årets resultat	-197 093	197 093	-3 345 133	-3 345 133
Eget kapital	**30 206 129**	**0**	**-3 333 289**	**26 872 840**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 445 015
Årets resultat	-3 345 133
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-242 064
Totalt	**-14 032 212**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-14 032 212**

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

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 822 082	1 924 767
Övriga rörelseintäkter	3	41 000	-2 208
Summa rörelseintäkter		**1 863 082**	**1 922 559**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 879 840	-914 016
Övriga externa kostnader	8	-337 266	-225 286
Personalkostnader	9	-73 406	-104 424
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 817	-501 384
Summa rörelsekostnader		**-4 863 329**	**-1 745 110**
RÖRELSERESULTAT		**-3 000 248**	**177 449**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 036	3 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-349 921	-377 583
Summa finansiella poster		**-344 885**	**-374 541**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-3 345 133**	**-197 093**
ÅRETS RESULTAT		**-3 345 133**	**-197 093**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	40 182 930	38 720 856
Summa materiella anläggningstillgångar		**40 182 930**	**38 720 856**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**40 185 730**	**38 723 656**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 155	61 241
Övriga fordringar	13	3 348 677	767 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 224	73 898
Summa kortfristiga fordringar		**3 442 056**	**902 934**
Kassa och bank			
Kassa och bank		89	89
Summa kassa och bank		**89**	**89**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 442 145**	**903 022**
SUMMA TILLGÅNGAR		**43 627 875**	**39 626 679**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 254 673	39 254 673
Fond för yttre underhåll		1 481 910	1 239 846
Balkongfond		168 469	156 625
Summa bundet eget kapital		**40 905 052**	**40 651 144**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 687 079	-10 247 922
Årets resultat		-3 345 133	-197 093
Summa ansamlad förlust		**-14 032 212**	**-10 445 015**
SUMMA EGET KAPITAL		**26 872 840**	**30 206 129**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	14 723 000	8 550 000
Leverantörsskulder		160 705	136 352
Skatteskulder		204 878	192 013
Övriga kortfristiga skulder		1 276 158	148 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	390 294	393 723
Summa kortfristiga skulder		**16 755 035**	**9 420 550**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**43 627 875**	**39 626 679**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-3 000 248**	**177 449**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	572 817	501 384
	-2 427 431	**678 833**
Erhållen ränta	5 036	3 042
Erlagd ränta	-362 120	-400 674
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2 784 515**	**281 200**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	137 952	-127 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 173 685	143 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 472 879**	**297 504**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 034 891	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 034 891**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 844	11 844
Upptagna lån	6 200 000	0
Amortering av lån	-27 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**6 184 844**	**-188 156**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 677 074**	**109 348**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**641 859**	**532 511**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 318 934**	**641 859**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonnen 08 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 fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,09 %
Yttertak	2,02 %
Fasader	2,08 %
Balkonger	2,36 %
Fönster	2,83 %
Stamledningar VA	2,36 - 5,00 %
Stamledningar Värme	1,09 %
Styr & övervakning	5,06 %
El	2,36 %
Hissar	4,72 %
Ventilation	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

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	1 431 374	1 308 896
Hyresintäkter bostäder	63 936	61 848
Hyresintäkter lokaler	398 961	523 704
Deb. fastighetsskatt	26 880	0
Hyres- och avgiftsrabatt	-138 078	0
Nycklar/lås vidarefakturering	0	600
Dröjsmålsränta	485	75
Pantsättningsavgift	8 820	6 876
Överlåtelseavgift	11 723	7 045
Administrativ avgift	735	392
Andrahandsuthyrning	17 245	15 331
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1 822 082**	**1 924 767**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	41 000	-2 208
Summa	**41 000**	**-2 208**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	52 048	42 397
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 728
Städning enligt avtal	22 153	54 829
Besiktningar	57 810	0
Hissbesiktning	1 700	1 638
Brandskydd	4 388	4 200
Gårdkostnader	0	964
Gemensamma utrymmen	865	3 425
Serviceavtal	4 688	4 563
Serviceavtal, hissar	2 121	0
Förbrukningsmaterial	3 365	0
Summa	**149 137**	**116 743**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	1 179
Bostadsrättslägenheter	0	8 188
Tvättstuga	15 729	5 391
Sophantering/återvinning	2 656	6 607
Dörrar och lås/porttele	19 505	411
VVS	27 830	0
Värmeanläggning/undercentral	36 789	0
Ventilation	17 384	0
Elinstallationer	0	13 619
Hissar	13 424	6 090
Vattenskada	2 799 100	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 420	19 722
Summa	**2 947 836**	**61 207**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	50 736	47 399
Uppvärmning	357 258	399 453
Vatten	125 588	126 328
Sophämtning/renhållning	54 002	53 805
Summa	**587 584**	**626 985**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 469	0
Skadedjursförsäkring	18 143	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	1 363	0
Kabel-TV	16 400	12 111
Fastighetsskatt	107 908	96 970
Summa	**195 283**	**109 081**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	119 983	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	23 125
Föreningskostnader	5 176	14 792
Förvaltningsarvode enl avtal	111 882	107 359
Överlåtelsekostnad	14 406	13 655
Pantsättningskostnad	13 230	10 320
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 375
Administration	1 965	27 285
Konsultkostnader	46 826	21 375
Vidarefakturerade kostnader	49	0
Summa	**337 266**	**225 286**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 335	80 900
Arbetsgivaravgifter	10 071	23 524
Summa	**73 406**	**104 424**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	349 921	377 583
Summa	**349 921**	**377 583**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 564 481	48 564 481
Årets inköp	2 034 891	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**50 599 371**	**48 564 481**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 843 624	-9 342 240
Årets avskrivning	-572 817	-501 384
Utgående ackumulerad avskrivning	**-10 416 441**	**-9 843 624**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**40 182 930**	**38 720 856**
I utgående restvärde ingår mark med	*14 864 665*	*14 864 665*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 688 000	27 036 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	54 000 000
Summa	**80 688 000**	**81 036 000**

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 832	126 024
Transaktionskonto	2 262 661	252 246
Borgo räntekonto	1 056 185	389 525
Summa	**3 348 677**	**767 795**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	14 401	13 653
Förutbet försäkr premier	61 686	56 145
Förutbet kabel-TV	4 137	4 100
Summa	**80 224**	**73 898**

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,39 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-01-28	2,39 %	3 050 000	3 050 000
Swedbank	2025-01-28	3,34 %	0	2 000 000
Swedbank	2026-03-28	2,29 %	3 500 000	
Swedbank	2026-02-28	2,36 %	4 673 000	
Summa			**14 723 000**	**8 550 000**
Varav kortfristig del			14 723 000	8 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 453 000 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	283	284
Uppl kostnad Städning entrepr	0	4 073
Uppl kostn el	4 437	4 023
Uppl kostnad Värme	53 978	45 161
Uppl kostn räntor	38 630	50 829
Uppl kostn vatten	20 981	18 591
Uppl kostnad Sophämtning	9 976	7 908
Uppl kostnad arvoden	58 800	76 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	24 005
Förutbet hyror/avgifter	184 734	162 449
Summa	**390 294**	**393 723**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

en tvist som pågått under större delen av 2025 med anlitad entreprenör för åtgärd av skadorna i källarlokalen kunde först lösas januari 2026. Med hjälp av fastighetsjurist från SBC bestred föreningen fakturor, betalningsförelägganden från Kronofogden och hänskjutning till domstol. En överenskommelse som innebär en skälig ersättning för arbete och kostnader skrevs under januari 2026. Inga ytterligare krav eller räntekostnader kan ställas till föreningen. Från 2027-01-01 är det lagstadgat krav att alla måste ordna fastighetsnära insamling av returförpackningar. Styrelsen undersöker hur vi kan kan ordna detta på bästa sätt. Protokoll av den OVK som genomfördes 2021 har av okänd anledning inte kommit Stadsbyggnadskontoret tillhanda. Styrelsen har lämnat in till Stadsbyggnadskontoret all dokumentation gällande genomförd OVK som visar att de konstaterade bristerna åtgärdats och ny OVK planeras till 2027.

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Stockholm

Alisa Arakelian
Styrelseledamot

Julia Rosa Lind Lombardi
Styrelseledamot

Julia Sanfridsson
Styrelseledamot

Svante Holm
Ordförande

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor

BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.04.2026 19:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 10:10

DOCUMENT ID:
Skl8yZhNTZe

ENVELOPE ID:
BkUkWh46Wg-Skl8yZhNTZe

DOCUMENT NAME:
Brf Kolonnen 08, 769607-5279 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
a0abc9b004e0bfa46ef43cd3c04c567b76757b189fbe95aea1a0b0eba10e474c39bde037edfe1cc55861a369670752eb2048c43efe80f565db28100aa11ebe03

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. SVANTE HOLM	**Signed**	**21.04.2026 12:05**	**eID**	**Swedish BankID**
swante.holm@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 12:03	Low	IP: 94.234.78.145
2. JULIA ROSA LIND LOMBARDI	**Signed**	**21.04.2026 13:32**	**eID**	**Swedish BankID**
lombardi.julia@gmail.com	Authenticated	21.04.2026 13:31	Low	IP: 90.238.34.136
3. Alisa Arakelian	**Signed**	**21.04.2026 17:20**	**eID**	**Swedish BankID**
alisa_arakelian@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 17:19	Low	IP: 104.28.31.64
4. Julia Sanfridsson	**Signed**	**23.04.2026 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
julia.sanfridsson@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 08:05	Low	IP: 85.194.55.170
5. Niklas Franz Bromér	**Signed**	**23.04.2026 19:10**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	23.04.2026 19:09	Low	IP: 208.56.29.2

* 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 08, org.nr 769607-5279.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonnen 08 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

BJ8JWn4TWe-B1z8kb3Va-e

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified BJ8JWN4TWE-B1Z8KB3VA-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
23.04.2026 19:10

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 21.04.2026 10:10

DOCUMENT ID:
B1z8kb3Va-e

ENVELOPE ID:
BJ8JWn4TWe-B1z8kb3Va-e

DOCUMENT NAME:
RB Brf Kolonnen 08 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
266b7e9f6f82a6937ae7e9f727fd98581851c60e4717fb4bddfcaa0fc1ebd43bbb45d9bdeaa969be1f0b1a0d1cc8afdd056bd97a299c3f9c16b96e6a05f1f848

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Franz Bromér	**Signed**	**23.04.2026 19:10**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	23.04.2026 19:09	Low	IP: 208.56.29.2

* 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