



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolonnen 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 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Inger Appelberg	Ledamot
Selma Becirbegovic	Ledamot
Stefan Olof Forsberg	Ledamot
Jeanette Emanuelle E Larsson	Ledamot
Wei Zhou	Ledamot
Ulf Erik Gunnar Dagnell	Suppleant
Sara Maria Modigh	Suppleant
Marianne Elisabet Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ola Trané	Ordinarie Extern	BoRevision
Anna Nyström	Ordinarie Intern	

**Valberedning**Micael Larsson
Mariette Veideskog

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonnen 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

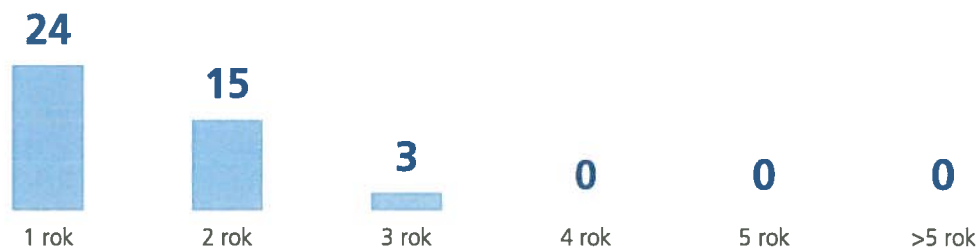
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 136 m², varav 2 226 m² utgör lägenhetsyta och 910 m² utgör lokalyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affär för försäljning av presentartiklar, sidenkläder, husgeråd, livsmedel & liknande	700 m ²	31 mars 2020
Affär för försäljning av färdiglagad mat	22 m ²	31 december 2020
Bistropizzeria	72 m ²	31 mars 2021
Kontorslokal	25 m ²	1 september 2020
Tobakskiosk	26 m ²	15 februari 2020
Frisersalong	40 m ²	28 mars 2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Radonmätning	2019
Energideklaration	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	FT Drift

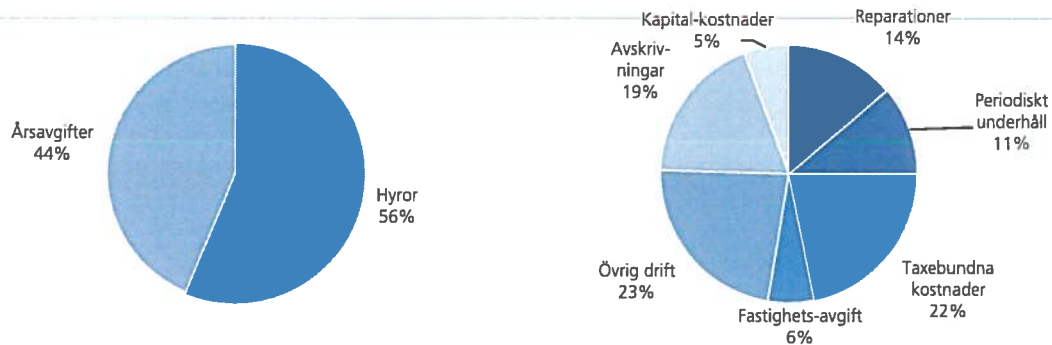
Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 549 824	1 929 553
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 065 628	2 048 913
Finansiella intäkter	1 012	951
Minskning kortfristiga fordringar	29 640	0
Balkongfond	19 530	19 110
Kapitaltillskott	10 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	231 186	0
	2 356 996	2 068 974
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 799 066	1 222 916
Finansiella kostnader	134 275	138 346
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 391
Minskning av kortfristiga skulder	0	62 050
	1 933 341	1 448 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 973 479	2 549 824
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	423 655	620 270

*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

2 nybyggda balkonger, renovering entréplan, ny torktumlare samt en omfattande vattenskada.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	434	434	434	434
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 070	1 063	887	915
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 565	4 565	4 565	4 565
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	114	115	107	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	44	44	54
Soliditet (%)	50	52	51	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-320	236	-266	80
Nettoomsättning (tkr)	2 063	2 047	1 867	1 895

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 226 m² bostäder och 910 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	5 277 883	0	0	5 277 883
Upplåtelseavgifter	3 948 850	0	0	3 948 850
Kapitaltillskott	2 394 481	10 000	0	2 384 481
Fond för yttre underhåll	1 489 603	10 413	570 837	908 353
Balkongfond	38 640	19 530	0	19 110
S:a bundet eget kapital	13 149 457	39 943	570 837	12 538 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 477 234	-10 413	-335 235	-2 131 587
Årets resultat	-319 700	-319 700	-235 602	235 602
S:a ansamlad förlust	-2 796 935	-330 113	-570 837	-1 895 984
S:a eget kapital	10 352 522	-290 170	0	10 642 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-319 700
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 466 821
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 413
summa balanserat resultat	-2 796 934

Styrelsen föreslår följande disposition:
 extra reservering till fond för yttre underhåll
 av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

-570 837
265 654
-3 102 117

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	2 062 547	2 047 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 081	1 802
Summa rörelseintäkter		2 065 628	2 048 913
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 554 301	-991 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 471	-149 739
Personalkostnader	Not 6	-97 294	-81 259
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-452 999	-452 999
Summa rörelsekostnader		-2 252 066	-1 675 915
RÖLSERESULTAT		-186 437	372 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 012	951
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 275	-138 346
Summa finansiella poster		-133 263	-137 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-319 700	235 602
ÅRETS RESULTAT		-319 700	235 602



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 527 460	17 980 460
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 527 460	17 980 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 527 460	17 980 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 115	29 387
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 110 172	18 437
Summa kortfristiga fordringar		2 114 287	47 824
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		877 375	335 551
SBC klientmedel i SHB		0	2 214 273
Summa kassa och bank		877 375	2 549 824
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 991 663	2 597 648
SUMMA TILLGÅNGAR		20 519 123	20 578 107



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 226 733	9 226 733
Kapitaltillskott		2 394 481	2 384 481
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 489 603	908 353
Balkongfond		38 640	19 110
Summa bundet eget kapital		13 149 457	12 538 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 477 234	-2 131 587
Årets resultat		-319 700	235 602
Summa fritt eget kapital		-2 796 935	-1 895 984
SUMMA EGET KAPITAL		10 352 522	10 642 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 400 000	5 400 000
Leverantörsskulder		232 171	110 855
Skatteskulder		16 648	6 273
Övriga skulder		139 279	191 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	378 503	226 518
Summa kortfristiga skulder		6 166 601	5 935 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 519 123	20 578 107



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	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20-59 år	20-59 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Bredband	20 år	20 år
Markanläggning	25 år	25 år
Balkonger	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	894 353	894 353
Hyror bostäder	178 033	176 033
Hyror lokaler momspliktiga	974 535	968 662
Vatten-/värmeintäkter	10 000	0
Värmeintäkter	5 679	5 417
Överlåtelse/pantsättning	0	2 709
Öresutjämning	-53	-63
	2 062 547	2 047 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	3 081	1 802
	3 081	1 802



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 704	39 041
	Fastighetsskötsel beställning	15 242	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	22 509	21 977
	Fastighetsskötsel gård beställning	22 420	26 079
	Snöröjning/sandning	12 602	4 720
	Städning entreprenad	47 297	50 414
	Städning enligt beställning	0	6 503
	Mattvätt/Hyrmattor	13 527	8 191
	Hissbesiktning	5 680	2 281
	Myndighetstillsyn	8 831	5 186
	Bevakning	6 176	0
	Gemensamma utrymmen	1 779	0
	Gård	1 324	825
	Serviceavtal	19 304	18 459
	Förbrukningsmateriel	880	980
	Störningsjour och larm	2 491	5 900
		220 766	190 554
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	11 410	0
	Lokaler	4 617	0
	Gemensamma utrymmen	1 943	0
	Tvättstuga	51 244	23 452
	Entré/trapphus	0	10 695
	VVS	0	14 064
	Elinstallationer	5 414	0
	Hiss	18 160	27 205
	Tak	3 297	0
	Fönster	0	1 856
	Balkonger/altaner	115 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	102 149	0
	Vattenskada	14 951	2 451
		328 186	79 723
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	66 526	0
	Entré/trapphus	42 253	0
	Balkonger/altaner	156 875	0
		265 654	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 210	45 396
	Värme	358 021	361 856
	Vatten	38 212	50 215
	Sophämtning/renhållning	75 085	63 728
		520 528	521 195
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 938	46 616
	Kabel-TV	31 754	31 085
		79 692	77 701
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 474	122 744
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 554 301	991 918



Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2019** **2018**

Kreditupplysning	0	400
Medlemsinformation	2 708	0
Tele- och datakommunikation	5 053	4 901
Hysesförluster	2 132	0
Revisionsarvode extern revisor	16 838	17 446
Föreningskostnader	14 954	36 325
Styrelseomkostnader	6 389	9 900
Fritids- och trivselkostnader	500	0
Förvaltningsarvode	45 982	44 373
Förvaltningsarvoden övriga	13 456	14 006
Administration	8 106	7 211
Konsultarvode	25 500	9 424
Tidningar facklitteratur	443	443
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
	147 471	149 739

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2019** **2018**

Anställda och personalkostnader
 Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	76 701	63 000
Sociala kostnader	20 593	18 259
	97 294	81 259

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2019** **2018**

Byggnad	34 710	34 710
Förbättringar	396 301	396 301
Markanläggning	21 988	21 988
	452 999	452 999

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 137 304	23 137 304
	Utgående anskaffningsvärde	23 137 304	23 137 304
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 156 844	-4 703 845
	Årets avskrivningar enligt plan	-452 999	-452 999
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 609 844	-5 156 844
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 527 460	17 980 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 800 000	1 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 536 000	23 191 000
	Taxeringsvärde mark	50 628 000	34 268 000
		77 164 000	57 459 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	69 000 000	50 800 000
	Lokaler	8 164 000	6 659 000
		77 164 000	57 459 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	169 877	169 877
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	169 877	169 877
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-169 877	-169 877
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-169 877	-169 877
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	14 069	18 437
	Klientmedel hos SBC	2 096 103	0
		2 110 172	18 437



Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2019-12-31** **2018-12-31**

Vid årets början	908 353	657 266
Reservering enligt stadgar	10 413	10 413
Reservering enligt stämmobeslut	570 837	570 837
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-330 163
Vid årets slut	1 489 603	908 353

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Handelsbanken	1,350 %	2 000 000	2 000 000	2020-01-03
Swedbank	0,896 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,470 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,350 %	1 400 000	1 400 000	2020-03-05
Handelsbanken	1,390 %	2 000 000	2 000 000	2022-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 400 000	9 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 400 000	-5 400 000	
		4 000 000	4 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 400 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER **2019-12-31** **2018-12-31**

Fastighetsinteckningar	10 600 000	10 600 000
------------------------	------------	------------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2019-12-31** **2018-12-31**

Arvoden	69 750	63 000
Sociala avgifter	21 915	19 795
Ränta	18 497	12 662
Avgifter och hyror	268 341	131 061
	378 503	226 518

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

Stockholm den 11 / 12 2020

Inger Appelberg
Ledamot

Selma Becirbegovic
Ledamot

Stefan Olof Forsberg
Ledamot

Jeanette Emanuelle E Larsson
Ledamot

Wei Zhou
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2020

Ola Trané
Extern revisor

Anna Nyström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3, org.nr. 716417-9132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 3 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonnen 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Stockholm den 5 mars 2020



Ola Trané
BoRevision AB

Anna Nyström
Förtroendevald revisor



Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	894 000	894 353	894 000
Hyror bostäder	178 000	178 033	178 000
Hyror lokaler momspliktiga	962 000	974 535	942 000
Vatten-/värmeintäkter	0	10 000	0
Värmeintäkter	5 000	5 679	5 000
Öresutjämning	0	-53	0
Övriga intäkter	0	3 081	0
	2 039 000	2 065 628	2 019 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-41 000	-40 704	-41 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-15 242	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-23 000	-22 509	-23 000
Fastighetskötsel gård beställning	-17 000	-22 420	-16 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-12 602	-12 000
Städning entreprenad	-53 000	-47 297	-52 000
Städning enligt beställning	-3 000	0	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-13 527	-11 000
Hissbesiktning	-3 000	-5 680	-7 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-8 831	-1 000
Bevakning	0	-6 176	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 779	-1 000
Gård	-1 000	-1 324	-1 000
Serviceavtal	-20 000	-19 304	-19 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-880	-3 000
Störningsjour och larm	-2 000	-2 491	-6 000
	-204 000	-220 766	-204 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-71 000	0	-61 000
Brf Lägenheter	0	-11 410	0
Lokaler	0	-4 617	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 943	0
Tvättstuga	0	-51 244	0
Elinstallationer	0	-5 414	0
Hiss	0	-18 160	0
Tak	0	-3 297	0
Balkonger/altaner	0	-115 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-102 149	0
Vattenskada	0	-14 951	0
	-71 000	-328 186	-61 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-66 526	0
Entré/trapphus	0	-42 253	0
Balkonger/altaner	0	-156 875	0
	0	-265 654	0
Taxebundna kostnader			
El	-48 000	-49 210	-44 000
Värme	-377 000	-358 021	-349 000
Vatten	-51 000	-38 212	-48 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-75 085	-49 000
	-543 000	-520 528	-490 000



Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-47 938	-50 000
Kabel-TV	-33 000	-31 754	-32 000
	-82 000	-79 692	-82 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-139 511	-139 474	-124 000
	-139 511	-139 474	-124 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Medlemsinformation	0	-2 708	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 053	-6 000
Hysesförluster	0	-2 132	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-16 838	-19 000
Föreningskostnader	-37 000	-14 954	-33 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-6 389	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-500	0
Förvaltningsarvode	-47 000	-45 982	-46 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	-13 456	-16 000
Administration	-12 000	-8 106	-12 000
Konsultarvode	0	-25 500	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-443	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-154 000	-147 471	-149 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 000	-74 101	-63 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 600	-10 000
Övriga arvoden	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 593	-20 000
	-87 000	-97 294	-98 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-35 000	-34 710	-35 000
Förbättringar	-397 000	-396 301	-397 000
Markanläggning	-22 000	-21 988	-22 000
	-454 000	-452 999	-454 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 734 511	-2 252 066	-1 662 000
RÖRELSERESULTAT	304 489	-186 437	357 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 012	0
Låneräntor	-153 000	-134 271	-152 000
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
	-153 000	-133 263	-152 000
RESULTAT	151 489	-319 700	205 000