

Årsredovisning

för

Brf Kolonnen 4

769602-4780

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Kolonnen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Mycket av årets styrelsearbete har gått till löpande fastighetsärenden samt att förbereda för projekt inför 2021. Ansökan om att få bygga balkonger är inlämnat och vi har fått in offerter för att renovera soprum och hiss. Vi tror att detta kommer kunna göras under 2021. Vi har även fått in förslag hur gården skulle kunna göras grönare och trevligare. Detta projekt ligger på vänt för att först se hur dyra övriga projekt kommer bli. Vi har också en ny tradition. Våra nya lägenhetsinnehavare har bjudits in till starten av våra styrelsemöten då vi fått möjlighet att presentera oss och svara på eventuella frågor från våra nya grannar.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Kolonnen 4 belägen i Stockholms stad med adress Ringvägen 127 förvärvades 1998. På fastigheten finns 1 bostadshus i 6 plan jämte källare, med byggår 1929, innehållande 59 lägenheter, varav 2 för närvarande är hyreslägenheter och resten bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår enligt taxeringsbeslut till 4 337 kvm. Boytan uppgår till 2 546 kvm (bostadsrättsyta 2 462 kvm och hyresrättsyta 99 kvm) och lokalytan till 1 059 kvm samt 732 kvm övriga ytor. Tomtens areal uppgår till 1 015 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 59 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
46 st	9 st	2 st	2 st

Lokaler

Föreningen har fem lokaler för uthyrning enligt följande; 822 kvm möbelbutik, 95 kvm restaurang, 63 kvm restaurang, 42 kvm café/butik samt 37 kvm kontor.

Gemensamhetsanläggningar

Vi har gemensam tvättstuga med 4 tvättmaskiner, två torkskåp samt två torktumlare. Vi har även soprum med sopsortering.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Nabolaget AB. Utöver detta har den tekniska fastighetsförvaltningen skötts av styrelsen.

Genomförda åtgärder under året

Under hösten 2019 hade vi vattenskador i två lägenheter. Det var ett försäkringsärende som avslutades under våren 2020.

Tryckstegringspump lagades.

Stamventiler byttes ut

En tvättmaskin byttes ut.

Justering av vattentemperaturen.

Balkongprojektet påbörjat.

Expansionskärlet till vån 6 har bytts ut.

Fönstren är inspekterade angående målningsbehov framöver.

Spolning av rör i två lägenheter.

Projekt soprumsrenovering och gårdsrenovering är igångsatt.

Projekt renovering av hiss är påbörjat.

Planerade åtgärder / underhåll

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2066.

Renovering av soprumsgången.

Renovering av hiss.

Eventuellt balkongprojekt.

Rensning av ventilation

OVK-besiktning - F-system, lägenheter

Översyn av puts, fastighetssida mot gata. Renovering vid behov.

Förbättrat brandskydd källare.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Stamventiler utbyta
2019	Undercentral samt byte fjärrvärmeanslutning
2019	Inpasseringssystem
2014	Ventilationsrenovering
2008	Fönsterrenovering
2008	Ny port
2007	Gårdsrenovering
2005	Takrenovering
2005	Tvättstugerenovering
2000	Stambyte

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-09-18. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2006-07-19 och upprättades med anledning av att föreningen byggde om vinden till tre nya bostadslägenheter. Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades 1998-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-05.

Styrelse

Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

	<i>Fram till stämman</i>	<i>Från och med stämman</i>
Ordförande	Michelle White	Kajsa Rehnman
Sekreterare	Pia Lagung	Pia Lagung
Kassör	Hans Levin	Sara Nylander
Vice kassör	Sara Nylander	Hans Levin
Fastighetsansvarig	Arne Brodin	Sven Lagung
Ledamot	Sven Lagung	Kevin Neville
Ledamot	Helena Larsson	Helena Berglund
Suppleant	Amanda Jacobsson	Branko Kovacevic

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Maria Nordlander
Revision AB

Auktoriserad revisor, revisionsbolaget Parameter

Valberedning

Kjell Arvidsson
Klara Gustafsson

Sammanställande

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 15 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2020-05-19.

Avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel

Arcada
Nabo

Andrahandsuthyrning

1 andrahandsuthyrning har beviljats under året. Vi har nu 1 andrahandsuthyrningar totalt.

Om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. Föreningen tar ut avgift årligen för andrahandsuthyrning, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen informerar om ekonomin

Ekonomi i korthet

Kassaflödet under året blev +637 tkr och föreningens likviditet är god med ca 2,8 mkr i kassan, inberäknat en extraamortering om 300 tkr som kunde göras i september. Belåningsgraden är för närvarande låga 6% av taxeringsvärdet och bankskulden är nu 6,3 mkr vilket per kvm bostadsrättsyta är <3 000 tkr/kvm, mycket låg skuld. Trots att föreningen beviljade hyresstöd till lokalhyresgäst p g a Covid-19 med 50 tkr blev intäkterna i linje med fg år. Kostnaderna har över lag minskat, inkl lägre räntekostnader, vilket tillsammans med att mindre underhåll än året innan har genomförts ger att resultatet är högre i år. Kort sagt ser ekonomin bra ut.

Årsavgifter

För närvarande planeras inga avgiftsförändringar. Årsavgifterna förändrades senast 2016/2017. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Enligt föreningens stadgar skall årsavgifterna finansiera föreningens löpande kostnader och årsavgifterna skall enligt stadgarna fördelas på medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Finansiering av underhåll

Föreningen planerar så att ekonomin skall generera ett "underhållsöverskott" varje år, se information om årets underhållsöverskott i nyckeltalen samt i not till årets resultat. Underhållsöverskotten sparas för att klara framtida underhåll eller för att användas till årets underhåll. De sparade överskotten finns dels på bankkonto och har dels använts för att amortera på lånen i avvaktan på att pengarna behövs.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll eller åtgärder på tre sätt:

1. Genom att föreningen själv ha sparat ihop reserverna som behövs.
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Nuvarande belåning är låga 6,3 mkr och lånen är fördelade på två olika lån med olika bindningstider för att sprida ränterisken, se not för mer information. Belåningen per kvm bostadsrättsyta är mindre än 3 000 kr/kvm och brukar anses som mycket bra. Belåningsgraden uppgår f.n till 6%.

Belåningsgraden vid förvärvet av fastigheten 1998 var 84% av taxeringsvärdet.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är 101,6 mkr och fördelar sig på (bostäder 78 mkr och lokaler 23,6 mkr) eller (mark 70 mkr och byggnad 31,6 mkr). Taxeringsvärdet speglar ca 75% av marknadsvärdet.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt hyra ut lokaler. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har erhållit 50 tkr i statligt stöd för subventionering av hyresnedsättning till lokalhyresgäst. Hyresnedsättning medgavs med 100 tkr. Hyresstöd till lokalhyresgäst på grund av Covid-19 har sålunda kostat föreningen 50 tkr under året.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 89 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett och 7 medlemmar har därav beviljats utträde och 7 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 89 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 952	2 953	2 915	2 900	2 741
Resultat efter finansiella poster	549	67	487	104	11
Soliditet (%)	76	75	73	72	70
Årsavgift kr/kvm					
bostadsrättsyta	493	493	493	493	463
Lokalhyror kr/kvm lokalyta	1 463	1 467	1 437	1 411	1 357
Bankskuld kr/kvm					
bostadsrättsyta	2 562	2 699	2 835	3 136	3 450
Belåningsgrad % av tax värde	6	7	9	10	11
Underhållsöverskott kr/kvm					
totalyta	260	222	216	189	110
Totala underhållsreserver i tkr	15 049	14 056	13 675	12 736	11 989

Total byggnadsyta 4 337 kvm, bostadsrättsyta 2 461 kvm, hyresrättsyta 99 kvm, lokalyta 1 059 kvm.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 411	4 360	1 541	-14	-67	22 232
Disposition av föregående års resultat:				-67	67	0
Årets resultat					549	549
Belopp vid årets utgång	16 411	4 360	1 541	-81	549	22 781

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-80 889
årets vinst	548 906
	468 017

disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	468 017
i ny räkning överföres	0
	468 017

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar räkenskapsårets avsättning enligt föreningens underhållsplan. Beloppet som årligen skall avsättas till yttre fond skall minskas med under året gjorda avskrivningar.

För närvarande är beloppet enligt underhållsplanen 341 tkr/år och avskrivningarna uppgår till ca 440 tkr. Därav behöver ingen avsättning till fond för yttre underhåll göras i redovisningen enligt stadgarna.

Styrelsen har dock valt att föreslå stämman att hela den balanserade vinsten avsätts till fond för yttre underhåll. Styrelsens motiv för detta är att ta höjd för sådant underhåll som inte omfattas av underhållsplanens tidsperspektiv och därför inte finns med i planen.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 951 888	2 953 184
Övriga rörelseintäkter		0	1 550
Summa rörelseintäkter	2	2 951 888	2 954 734
Rörelsekostnader			
	3, 4, 5,		
Drifts- och underhållskostnader	6	-1 624 421	-2 261 844
Förvaltnings- och externa kostnader	7	-118 619	-140 614
Personalkostnader	8	-131 494	-80 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-443 442	-448 524
Summa rörelsekostnader		-2 317 976	-2 931 483
Rörelseresultat		633 912	23 251
Finansiella poster			
Räntekostnader		-85 006	-90 212
Summa finansiella poster		-85 006	-90 212
Resultat efter finansiella poster		548 906	-66 961
Årets resultat	9	548 906	-66 961

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och Mark	10	27 172 163	27 615 605
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 172 163	27 615 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		27 175 663	27 619 105
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	13	1 848 548	126 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 492	70 593
Summa kortfristiga fordringar		1 916 040	197 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		951 433	2 160 215
Summa kassa och bank		951 433	2 160 215
Summa omsättningstillgångar		2 867 473	2 357 598
SUMMA TILLGÅNGAR		30 043 136	29 976 703

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	20 771 451	20 771 451
Fond för yttre underhåll	1 541 096	1 541 096
Summa bundet eget kapital	22 312 547	22 312 547

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-80 889	-13 928
Årets resultat	548 906	-66 961
Summa ansamlad förlust	468 017	-80 889

Summa eget kapital 22 780 564 22 231 658

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15 6 265 395	6 600 000
Övriga skulder	375 687	0
Summa långfristiga skulder	6 641 082	6 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15 40 000	40 000
Leverantörsskulder	163 406	283 475
Skatteskulder	94 478	57 511
Övriga skulder	139 153	441 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 184 453	322 678
Summa kortfristiga skulder	621 490	1 145 045

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 30 043 136 29 976 703

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Byggnad	1,1%/90 år
Fastighetsförbättringar	1-10%/10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20%/5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad %

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till taxeringsvärdet (som generellt uppskattas uppgå till 75 procent av marknadsvärdet).

Underhållsöverskott kr / kvm totalyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att täcka en beräknad kostnad av det årliga slitaget, som så småningom skall åtgärdas genom underhåll.

Totala underhållsreserver

De totala reserverna som föreningens ekonomi genererat genom åren och som ännu inte använts. Består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade sparade resultat, fond för yttre underhåll, ackumulerade avskrivningar, och upplåtelseavgifter som erhållits vid försäljning av hyresrätter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 216 708	1 213 140
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning bostäder	1 970	4 650
Hyror bostäder	128 638	126 123
Hyror lokaler	1 548 956	1 554 024
Kabel-TV	55 002	55 008
Övriga intäkter	613	1 789
	2 951 887	2 954 734

Not 3 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 607	63 578
Snöröjning	2 941	11 825
Städning	62 217	58 883
Skötsel gård	3 804	2 311
Besiktning och serviceavtal	23 442	14 356
Klottersanering	10 659	12 286
Övrigt	6 522	10 826
	154 192	174 065

Not 4 Reparationer

	2020	2019
Reparation lokaler	3 360	0
Reparation gemensamma utrymmen	2 845	0
Reparation lås och dörrar	9 635	0
Reparation VVS	41 053	0
Reparation ventilation	30 868	0
Reparation elinstallationer	6 483	0
Reparation utemiljö	11 413	0
Reparation byggnad övrigt	-21 646	165 040
	84 011	165 040

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll tvättstuga	34 524	0
Periodiskt underhåll stammar och VVS	93 549	0
Periodiskt underhåll installationer	6 678	0
Periodiskt underhåll undercentral	0	176 486
Periodiskt underhåll passagesystem	0	268 258
	134 751	444 744

Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	45 079	52 241
Uppvärmning	471 233	509 134
Vattenkostnader	73 416	74 805
Sophämtning	105 998	80 490
Försäkring	66 638	65 321
Självrisk	45 025	100 000
Kommunikation (TV, Tele, IT)	122 979	114 398
Fastighetsskatt	320 311	317 243
Värme	0	135 306
Övrigt	784	29 057
	1 251 463	1 477 995

Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	71 087	96 010
Revisionsarvode (extern)	22 355	24 280
Juridiska åtgärder	9 638	2 353
Övriga förvaltningskostnader	15 539	17 971
	118 619	140 614

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	106 400	64 467
Arbetsgivaravgifter	25 094	16 034
	131 494	80 501

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och visar om det har skapats reserver för framtida underhåll samt indikerar om medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	548 906	-66 961
Justering för avskrivningskostnader	443 442	448 524
Justering för periodiskt underhåll	134 751	580 051
Underhållsöverskott	1 127 099	961 614

Byggnadsytan är 4 337 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 260 kr/kvm (222 kr/kvm). Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 10 Byggnad

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 851 844	35 851 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 851 844	35 851 844
Ingående avskrivningar	-8 236 239	-7 785 239
Årets avskrivningar	-443 442	-451 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 679 681	-8 236 239
Utgående redovisat värde	27 172 163	27 615 605
Taxeringsvärden byggnader	31 600 000	31 600 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	101 600 000	101 600 000
Bokfört värde byggnader	20 354 398	20 797 840
Bokfört värde mark	6 817 765	6 817 765
	27 172 163	27 615 605

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 898	214 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	214 898	214 898
Ingående avskrivningar	-214 898	-214 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 898	-214 898
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Insats Branschorganisation

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 13 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	2 623	10 699
Bankmedel eget konto i SHB hos ekonomisk förvaltare	1 845 925	116 091
	1 848 548	126 790

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 105 395	6 440 000
	6 105 395	6 440 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,20	2021-03-30	4 200 000	4 200 000
Stadshypotek	1,70	2021-03-04	2 105 395	2 440 000
			6 305 395	6 640 000
Kortfristig del av långfristig skuld			40 000	40 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna värmekostnader	0	69 544
Upplupna vattenkostnader	0	16 131
Upplupna elkostnader	2 500	2 065
Upplupna reparationer	4 000	0
Upplupna räntekostnader	2 585	2 755
Förutbetalda avgifter/hyror	175 368	232 182
	184 453	322 677

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

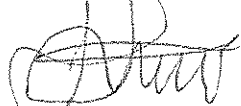
Stockholm den 8 mars 2021



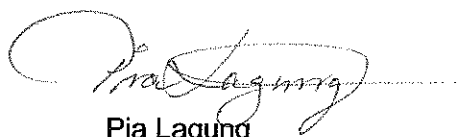
Kajsa Rehnman
Ordförande



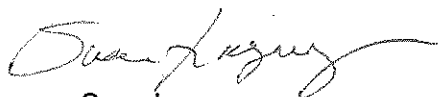
Sara Nylander



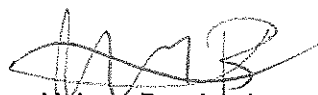
Hans Levin



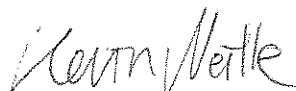
Pia Lagung



Sven Lagung



Helena Berglund



Kevin Neville

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-26

Parameter Revision AB



Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonnen 4
Org.nr. 769602-4780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonnen 4 för år 2020.

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 2020 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.

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 "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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

Parameter

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 Brf Kolonnen 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Stockholm den 26/3 2021

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

Parameter