



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Kolonisten 12 - 13



Org Nr: 769621-9539

Styrelsen för Brf Kolonisten 12-13

Org.nr: 769621-9539

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kolonisten 12-13 i Sundbyberg belägen på Starrbäcksgatan 6-8. Föreningen förvärvade fastigheten 2011-07-06. Föreningens fastighet är byggd 1938 och omfattande ombyggnad, i normalskick, utfördes 1985. I samband med ombyggnationen gjordes stambyte. Fastighetens värdeår är 1986. Inom föreningen finns en tvättstuga.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län i Sundbybergs kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	32	1 620
Hysesrätter	2	68
Lokaler	4	137
Parkeringar och garageplatser	16	

Föreningens fastighet är byggd 1938 värdeår 1986

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Föreningens medlemmar måste själva teckna bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inga större underhåll har genomförts under räkenskapsåret.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Entrépartier	Byte av entrépartier

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Tak	Renovering av delar av tak.
2019	VVS	Inventering av radiatorer
2017	Mark	Fällning av träd
2017	VVS	Spolning samt rensning av avlopp
2017	VVS	OVK-besiktning, rensning frånluftskanaler
2015	Trapphus	Målning samt utbyte av belysningsarmaturer
2015	Trapphus	Gemensam upphandling av säkerhetsdörrar och nya postboxar
2015	Mark	Breddning av utfart från parkering samt iordningställande av yta för sopkärl

07



Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-01 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anders Trotzig	Ordförande
Christian Enberg	Ledamot
Helena Dale	Ledamot
Jessica Kihlsten	Ledamot
Robin Berlin	Ledamot
Tobias Dyrén	Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-01 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Louise Fagerström	Ordförande
Christian Enberg	Ledamot
Elina Wallinder	Ledamot
Jessica Kihlsten	Ledamot
Joakim Knöppel	Ledamot
Anders Trotzig	Ledamot
Marcus Jonsson	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Anders Trotzig och Jessica Kihlsten

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit alla i styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Zozulyak Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Mehmet Cicek.

07



Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 39 (39) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	625	601	600	600	600
Totala intäkter kr/kvm*	741	717	844	807	686
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	204	154	176	185	185
Belåning, kr/kvm	3 030	3 063	3 104	3 129	3 162
Räntekänslighet	5%	6%	6%	6%	6%
Totala driftkostnader kr/kvm*	509	526	629	584	462
Energikostnader kr/kvm	209	206	262	139	182

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

02



Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 350	1 306	1 537	1 470	1 251
Resultat efter finansiella poster	-2	-443	-115	-101	-33
Soliditet	88%	87%	87%	87%	87%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

07



Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 349 678
Rörelsekostnader	-	1 303 300
Finansiella poster	-	48 211
Årets resultat		-1 833
Planerat underhåll	+	3 350
Avskrivningar	+	371 564
Årets sparande		373 080
Årets sparande per kvm total yta		204

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 248 000	1 944 370	29 873	-2 285 200	-443 191
Reservering till fond 2020			29 873	-29 873	
Ianspråktagande av fond 2020			-3 350	3 350	
Balanserad i ny räkning				-443 191	443 191
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-1 833
Belopp vid årets slut	42 248 000	1 944 370	56 396	-2 754 914	-1 833

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-2 728 391
Årets resultat	-1 833
Reservering till underhållsfond	-29 873
Ianspråktagande av underhållsfond	3 350
Summa till stämmans förfogande	-2 756 748

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-2 756 748
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

02



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 349 678	1 306 070
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-840 798	-1 216 792
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 200	-24 399
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-63 739	-71 649
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 564	-371 564
Summa rörelsekostnader		<u>-1 303 300</u>	<u>-1 684 404</u>
Rörelseresultat		46 378	-378 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 026	2 996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-51 237	-67 854
Summa finansiella poster		<u>-48 211</u>	<u>-64 858</u>
Årets resultat		-1 833	-443 191

02



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 440 068	45 807 690
Inventarier och maskiner	Not 8	15 768	19 710
		<u>45 455 836</u>	<u>45 827 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 455 836</u>	<u>45 827 400</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 800	1 940
Övriga fordringar	Not 9	1 373 518	1 022 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 787	74 798
		<u>1 449 106</u>	<u>1 099 394</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 949 106</u>	<u>1 599 394</u>
Summa tillgångar		<u>47 404 942</u>	<u>47 426 794</u>



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	44 192 370	44 192 370
Yttre underhållsfond	56 396	29 873
	<u>44 248 766</u>	<u>44 222 243</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 754 914	-2 285 200
Årets resultat	-1 833	-443 191
	<u>-2 756 748</u>	<u>-2 728 391</u>
Summa eget kapital	<u>41 492 018</u>	<u>41 493 852</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>5 470 500</u>	<u>5 530 500</u>
	5 470 500	5 530 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 60 000	60 000
Leverantörsskulder	39 362	59 741
Skatteskulder	5 508	3 740
Övriga skulder	Not 14 118 528	132 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>219 026</u>	<u>146 628</u>
	442 424	402 443
Summa skulder	<u>5 912 924</u>	<u>5 932 943</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>47 404 942</u>	<u>47 426 794</u>

07



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 833	-443 191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	371 564	371 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>369 730</u>	<u>-71 628</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 156	603
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>39 981</u>	<u>-55 924</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>410 867</u>	<u>-126 949</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-60 000</u>	<u>-75 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-60 000</u>	<u>-75 000</u>
Årets kassaflöde	350 867	-201 949
Likvida medel vid årets början	1 521 881	1 723 830
Likvida medel vid årets slut	1 872 748	1 521 881

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 07



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fastighet

Föreningen köpte samtliga aktier i Fastighetsbolaget Coldcup 5665 AB, vilket ägde fastigheten Sundbyberg, Kolonisten 12-13, för 22 970 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 6 juli 2011 för bokfört värde 24 080 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfälle, marknadsvärdet. Fastigheten har i dagsläget ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 22 920 000 kr. Fastighetsbolaget Coldcup 5665 AB har likviderats under år 2012.□

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

07



Org Nr: 769621-9539

Brf Kolonisten 12-13

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 012 368	994 108
Hyror	326 532	305 489
Övriga intäkter	16 555	8 723
Bruttoomsättning	<u>1 355 455</u>	<u>1 308 320</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-5 777	-2 250
	1 349 678	1 306 070
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 875	88 280
Reparationer	56 739	118 369
El	49 775	54 383
Uppvärmning	250 553	240 040
Vatten	81 919	82 175
Sophämtning	65 627	60 351
Fastighetsförsäkring	46 877	40 107
Kabel-TV och bredband	27 750	27 750
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	59 386	57 618
Förvaltningsarvoden	100 264	86 648
Övriga driftkostnader	17 683	8 679
Planerat underhåll	3 350	352 392
	<u>840 798</u>	<u>1 216 792</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	1 000	11 399
Extern revision	13 300	13 000
Konsultkostnader	12 900	0
	<u>27 200</u>	<u>24 399</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	46 500	46 500
Övriga arvoden	2 000	0
Löner och övriga ersättningar	0	3 504
Sociala avgifter	15 239	14 610
Övriga personalkostnader	0	7 035
	<u>63 739</u>	<u>71 649</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	482	466
Ränteintäkter HSB placeringskonto	201	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 245	2 252
Övriga ränteintäkter	99	78
	<u>3 026</u>	<u>2 996</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	50 732	66 898
Övriga räntekostnader	505	956
	<u>51 237</u>	<u>67 854</u>



Brf Kolonisten 12-13

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 572 284	30 572 284
Ingående anskaffningsvärde mark	17 708 684	17 708 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 280 968	48 280 968
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 473 278	-2 105 657
Årets avskrivningar	-367 622	-367 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 840 900	-2 473 278
Utgående redovisat värde	45 440 068	45 807 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	588 000	588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	492 000
Summa taxeringsvärde	36 680 000	36 680 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	39 420	39 420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 420	39 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 710	-15 768
Årets avskrivningar	-3 942	-3 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 652	-19 710
Bokfört värde	15 768	19 710
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	770	775
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 172 263	821 597
Placeringskonto HSB Stockholm	200 485	200 284
	1 373 518	1 022 656
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	73 431	74 435
Upplupna intäkter	356	363
	73 787	74 798

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

07

**Brf Kolonisten 12-13**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 11	Kortfristiga placeringar				
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000		
		500 000	500 000		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	38977180	0,91%	2025-06-28	2 670 000	60 000
SEB	38977199	0,49%	2022-08-28	2 860 500	0
				5 530 500	60 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				5 230 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 470 500
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			20 000 000	20 000 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000
				60 000	60 000
Not 14	Övriga skulder				
	Momsskuld			1 500	1 356
	Inre fond			117 028	117 028
	Källskatt			0	13 950
				118 528	132 334
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Förutbetalda hyror och avgifter			101 513	77 113
	Övriga upplupna kostnader			117 513	69 515
				219 026	146 628
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.				
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut				
	En lägenhet har upplåtits till bostadsrätt.				

02



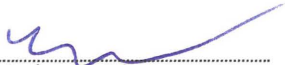
Brf Kolonisten 12-13

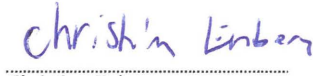
Noter


2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den 19/4 -2021


Anders Trotzig

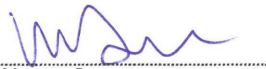

Christian Enberg



Elina Wallinder


Jessica Kihlsten


Joakim Knöppel


Louise Fagerström


Marcus Jonsson

 Vår revisionsberättelse har 2021-04-30 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kolonisten 12-13, org.nr. 769621-9539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Stämman 20-06-01 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

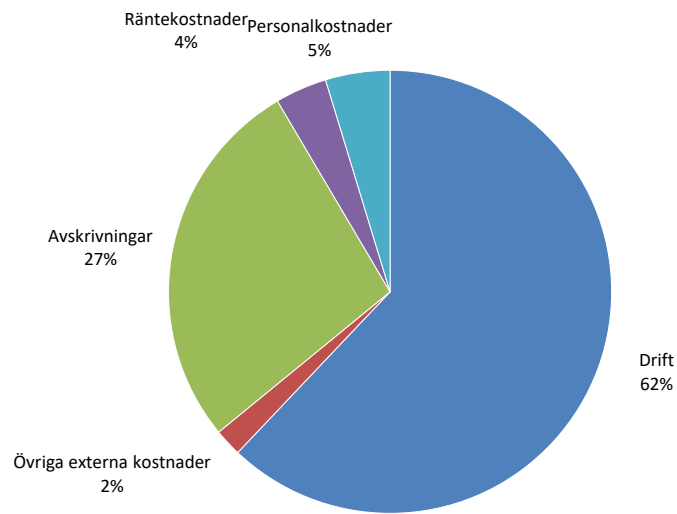
Stockholm den 30/04 2021

.....
Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

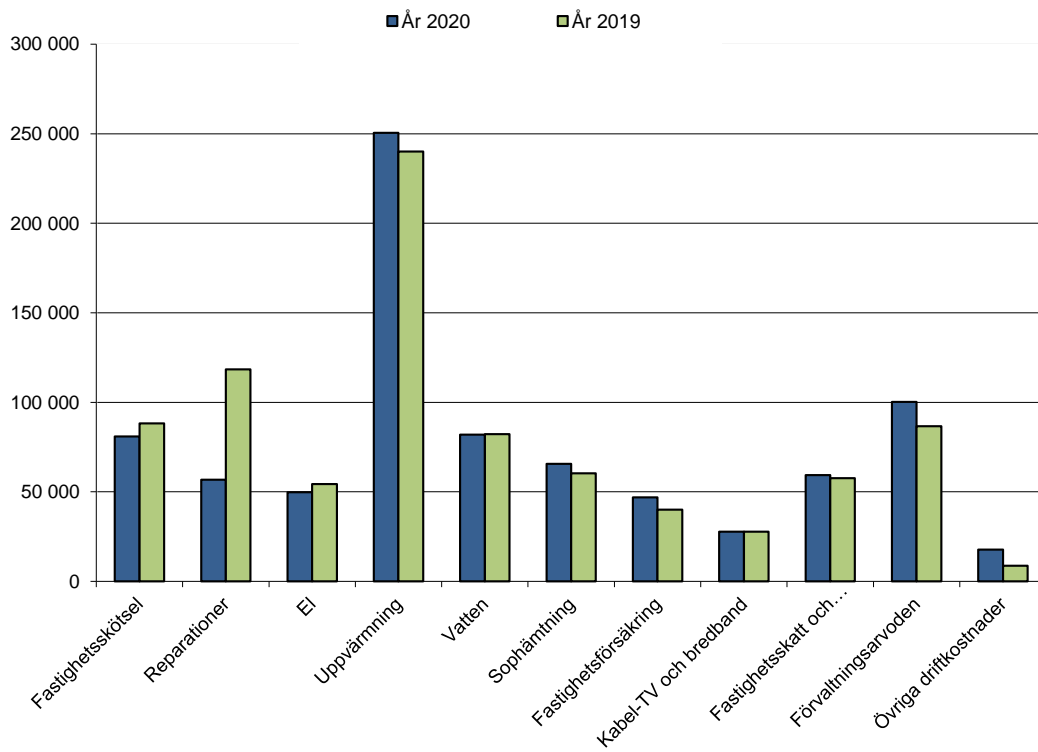


Brf Kolonisten 12-13

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

