

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kolonnen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Selma Becirbegovic	Ledamot
Erik Martin Dahlberg	Ledamot
Catharina Ulla Margareta Fridén	Ledamot
Marianne Elisabet Nilsson	Ledamot

Jeanette Emanuelle E Larsson	Suppleant
Kajsa Pontén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ola Trané	Extern revisor	BoRevision
Anna Nyström	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Micael Larsson	Sammanställande
Mariette Veideskog	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kolonnen 3	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

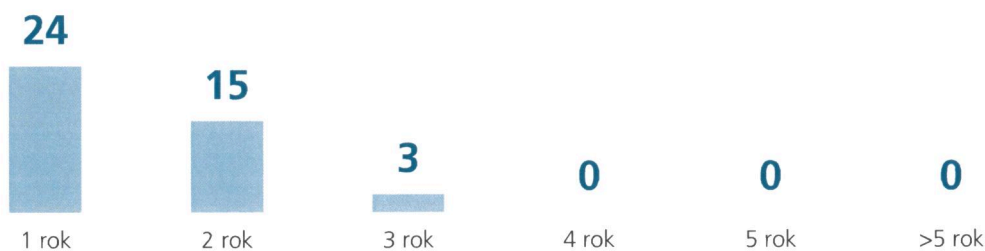
Värdeåret är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 136 m<sup>2</sup>, varav 2 226 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 910 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affär för försäljning av presentartiklar, sidenkläder, husgeråd, livsmedel & liknande	700 m <sup>2</sup>	31 mars 2020
Affär för försäljning av färdiglagad mat	22 m <sup>2</sup>	31 december 2017
Bageri	72 m <sup>2</sup>	1 januari 2020
Kontorslokal	25 m <sup>2</sup>	1 september 2020
Tobakskiosk	26 m <sup>2</sup>	15 februari 2020
Frisersalong	40 m <sup>2</sup>	28 mars 2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Radonmätning	2019
Energideklaration	2019

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

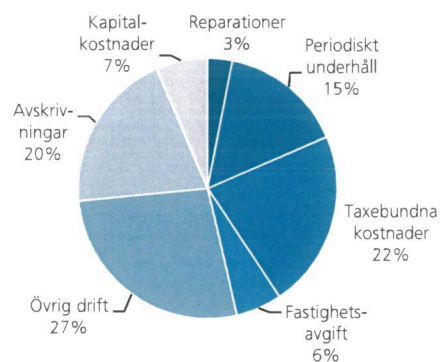
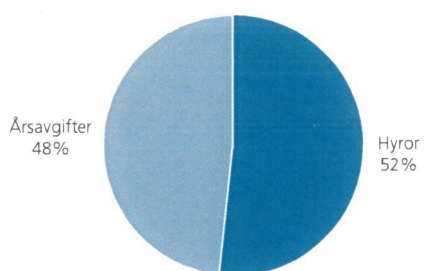
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	FT Drift

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 103 713</b>	<b>1 385 228</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 867 868	1 897 243
Finansiella intäkter	116	127
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 242
Kapitaltillskott	2 174 481	210 000
Ökning av kortfristiga skulder	61 954	0
	<b>4 104 419</b>	<b>2 142 613</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 567 348	1 246 688
Finansiella kostnader	139 158	168 875
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 566 626	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 447	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 565
	<b>4 278 579</b>	<b>1 424 128</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 929 553</b>	<b>2 103 713</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-174 160</b>	<b>718 485</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

En obligatorisk ventilationskontroll har utförts.

Föreningen har blivit medlemmar i Störningsjouren.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelser under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st  
Tillkommande medlemmar: 3 st  
Avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	434	434	426	424
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	887	915	915	910
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 565	4 565	4 565	4 857
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	12	10	10
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	93	99	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	13	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	44	54	69	99
Soliditet (%)	51	46	45	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	80	210	-322
Nettoomsättning (tkr)	1 867	1 895	1 892	1 886

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 226 m<sup>2</sup> bostäder och 910 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 277 883	0	0	5 277 883
Upplåtelseavgifter	3 948 850	0	0	3 948 850
Kapitaltillskott	2 384 481	2 174 481	0	210 000
Fond för yttre underhåll	657 266	10 413	170 874	475 979
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 268 480</b>	<b>2 184 894</b>	<b>170 874</b>	<b>9 912 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 614 645	-10 413	-90 733	-1 513 498
Årets resultat	-265 855	-265 855	-80 141	80 141
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 880 500</b>	<b>-276 268</b>	<b>-170 874</b>	<b>-1 433 358</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 387 980</b>	<b>1 908 626</b>	<b>0</b>	<b>8 479 354</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 855
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 604 232
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-10 413
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 880 500</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-570 837
av fond för yttre underhåll ianspråkats	330 163
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 121 174</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 686	1 894 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 183	2 628
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 867 869</b>	<b>1 897 243</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 330 083	-967 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 879	-164 470
Personalkostnader	Not 6	-81 387	-114 505
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-427 333	-401 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 994 681</b>	<b>-1 648 355</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-126 813</b>	<b>248 889</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	127
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 158	-168 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 042</b>	<b>-168 748</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-265 855</b>	<b>80 141</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-265 855</b>	<b>80 141</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	18 433 459	16 294 166
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 433 459</b>	<b>16 294 166</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 433 459</b>	<b>16 294 166</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 375	2 957
Övriga fordringar	Not 10	14 058	14 029
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 433</b>	<b>16 986</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 929 553	2 103 713
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 929 553</b>	<b>2 103 713</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 951 986</b>	<b>2 120 699</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 385 445</b>	<b>18 414 865</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	9 226 733	9 226 733
Kapitaltillskott	2 384 481	210 000
Fond för yttre underhåll	657 266	475 979
Not 11		
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 268 480</b>	<b>9 912 712</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 614 645	-1 513 498
Årets resultat	-265 855	80 141
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 880 500</b>	<b>-1 433 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>10 387 980</b>	<b>8 479 354</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	9 400 000	9 400 000
Not 12,13		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	87 600	96 705
Skatteskulder	14 152	12 178
Övriga skulder	211 963	187 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283 750	239 147
Not 14		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>597 465</b>	<b>535 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 385 445</b>	<b>18 414 865</b>



## 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 tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2017	2016
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	-

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	894 353	894 313
Hyror bostäder	178 033	178 032
Hyror lokaler momspliktiga	777 546	801 630
Hyror lokaler	10	6 215
Värmeintäkter	5 205	6 587
Överlåtelse/pantsättning	11 596	7 848
Öresutjämning	-58	-10
	<b>1 866 685</b>	<b>1 894 615</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 183	2 628
	<b>1 183</b>	<b>2 628</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 437	33 586
	Fastighetsskötsel beställning	9 459	19 341
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 700	17 246
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 844	18 746
	Snöröjning/sandning	4 720	14 632
	Städning entreprenad	49 637	39 386
	Städning enligt beställning	0	598
	Mattvätt/Hyrmattor	9 794	7 688
	Sotning	56 014	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	41 875	0
	Hissbesiktning	5 831	1 398
	Myndighetstillsyn	736	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 263
	Gård	325	282
	Serviceavtal	17 238	17 810
	Förbrukningsmateriel	1 600	5 580
	Brandskydd	0	17 595
		<b>263 209</b>	<b>196 150</b>
<b>Reparationer</b>			
	Fastighet förbättringar	3 304	0
	Brf Lägenheter	5 899	0
	Lokaler	0	2 902
	Tvättstuga	12 392	5 269
	Sophantering/återvinning	845	0
	Källare	18 860	0
	Lås	6 321	0
	Installationer	0	53 866
	VVS	0	3 960
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 836	0
	Hiss	15 327	-29
	Fönster	0	1 594
		<b>65 784</b>	<b>67 562</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Hyreslägenheter	330 163	0
	Lås	0	68 714
		<b>330 163</b>	<b>68 714</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	42 166	37 545
	Värme	334 794	291 141
	Vatten	47 894	50 768
	Sophämtning/renhållning	46 480	45 371
		<b>471 334</b>	<b>424 824</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
	Försäkring	47 107	54 771
	Kabel-TV	30 667	35 844
		<b>77 774</b>	<b>90 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 820</b>	<b>119 846</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 330 083</b>	<b>967 712</b>

CS

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Medlemsinformation	0	3 776
	Tele- och datakommunikation	4 892	4 042
	Juridiska åtgärder	15 340	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 335	610
	Föreningskostnader	32 614	21 007
	Förvaltningsarvode	43 080	51 763
	Förvaltningsarvoden övriga	14 543	18 890
	Administration	22 561	6 200
	Konsultarvode	0	52 982
	Tidningar facklitteratur	313	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 200	5 200
		<b>155 879</b>	<b>164 470</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	88 200
	Sociala kostnader	18 387	26 305
		<b>81 387</b>	<b>114 505</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	34 710	34 710
	Förbättringar	370 635	344 969
	Markanläggning	21 988	21 988
		<b>427 333</b>	<b>401 667</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 570 678	20 265 875
	Omklassificering	0	304 803
	Nyanskaffningar	2 566 626	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>23 137 304</b>	<b>20 570 678</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 276 512	-3 833 273
	Årets avskrivningar enligt plan	-427 333	-401 667
	Omklassificering	0	-41 572
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 703 845</b>	<b>-4 276 512</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 433 459</b>	<b>16 294 166</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 800 000	1 800 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 191 000	23 191 000
	Taxeringsvärde mark	34 268 000	34 268 000
		<b>57 459 000</b>	<b>57 459 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 800 000	50 800 000
	Lokaler	6 659 000	6 659 000
		<b>57 459 000</b>	<b>57 459 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	169 877	474 680
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-304 803
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>169 877</b>	<b>169 877</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-169 877	-211 449
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omklassificering	0	41 572
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-169 877</b>	<b>-169 877</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	14 058	14 029
		<b>14 058</b>	<b>14 029</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	475 979	235 056
	Reservering enligt stadgar	10 413	10 413
	Reservering enligt stämmobeslut	239 587	250 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 713	-19 490
	<b>Vid årets slut</b>	<b>657 266</b>	<b>475 979</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	2 000 000	2 000 000	2018-01-02
	Handelsbanken	1,470 %	2 000 000	2 000 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,350 %	1 400 000	1 400 000	2018-03-05
	Swedbank	1,550 %	2 000 000	2 000 000	2018-10-25
	Swedbank	1,730 %	2 000 000	2 000 000	2019-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>9 400 000</b>	<b>9 400 000</b>	

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 600 000	10 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	63 000	63 000
	Sociala avgifter	19 795	19 795
	Ränta	13 189	9 551
	Avgifter och hyror	187 766	146 801
		<b>283 750</b>	<b>239 147</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

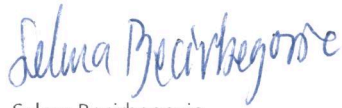
Extra föreningsstämma hålls den 1 mars 2018 angående eventuell förändring av verksamhet i den lokal som idag drivs som bageri.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 2/5 2018



Selma Becirbegovic  
*Ledamot*



Erik Martin Dahlberg  
*Ledamot*



Catharina Ulla Margareta Fridén  
*Ledamot*



Marianne Elisabet Nilsson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/5 2018



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 2017.

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 2017 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. Revisornas 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 4 maj 2018



Ola Trané  
BoRevision AB

Anna Nyström  
Förtroendevald revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	894 000	894 353	831 000
Hyror bostäder	178 000	178 033	178 000
Hyror lokaler momspliktiga	774 000	777 546	807 500
Hyror lokaler	0	10	0
Vatten-/värmeintäkter	0	0	12 000
Värmeintäkter	5 000	5 205	6 500
Överlåtelse/pantsättning	0	11 596	9 000
Öresutjämning	0	-58	0
Övriga intäkter	0	1 183	2 000
	<b>1 851 000</b>	<b>1 867 868</b>	<b>1 846 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-39 500	-38 437	-37 500
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-9 459	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-22 500	-21 700	-18 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-5 844	-6 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-4 720	-10 000
Städning entreprenad	-51 000	-49 637	-48 500
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-9 794	-4 000
Sotning	0	-56 014	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-41 875	0
Hissbesiktning	-2 000	-5 831	0
Myndighetstillsyn	0	-736	0
Gård	0	-325	0
Serviceavtal	-18 000	-17 238	-17 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 600	-3 000
	<b>-193 000</b>	<b>-263 209</b>	<b>-150 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	-3 304	-65 000
Brf Lägenheter	0	-5 899	0
Tvättstuga	0	-12 392	0
Sophantering/återvinning	0	-845	0
Källare	0	-18 860	0
Lås	0	-6 321	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 836	0
Hiss	0	-15 327	0
	<b>-70 000</b>	<b>-65 784</b>	<b>-65 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-125 000
Hyseslägenheter	0	-330 163	0
Fasad	-1 750 000	0	0
Fönster	-625 000	0	0
	<b>-2 375 000</b>	<b>-330 163</b>	<b>-125 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-42 000	-42 166	-37 000
Värme	-344 500	-334 794	-334 000
Vatten	-50 000	-47 894	-47 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-46 480	-42 000
	<b>-481 500</b>	<b>-471 334</b>	<b>-460 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-48 000	-47 107	-41 000
Kabel-TV	-31 500	-30 667	-29 000
	<b>-79 500</b>	<b>-77 774</b>	<b>-70 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 500	-121 820	-195 500
	<b>-123 500</b>	<b>-121 820</b>	<b>-195 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 500	-4 892	-3 500
Juridiska åtgärder	0	-15 340	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 335	-17 500
Föreningskostnader	-33 000	-32 614	-21 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-43 080	-42 000
Förvaltningsarvoden övriga	-13 000	-14 543	-13 000
Administration	-13 000	-22 561	-6 000
Tidningar facklitteratur	0	-313	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 200	-5 300
	<b>-125 500</b>	<b>-155 879</b>	<b>-112 300</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-63 000	-49 000	-63 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-9 334	-4 500
Övriga arvoden	0	-4 666	0
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-18 387	-20 000
	<b>-83 000</b>	<b>-81 387</b>	<b>-87 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-34 700	-34 710	-34 700
Förbättringar	-330 000	-370 497	-330 000
Markanläggning	-22 000	-21 988	-22 000
Inventarier	-15 500	0	-15 500
	<b>-402 200</b>	<b>-427 195</b>	<b>-402 200</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 933 200</b>	<b>-1 994 543</b>	<b>-1 667 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-2 082 200</b>	<b>-126 675</b>	<b>178 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	110	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	6	0
Låneräntor	-151 500	-138 900	-142 500
Räntekostnader skattekonto	0	-258	0
	<b>-151 500</b>	<b>-139 042</b>	<b>-142 500</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 233 700</b>	<b>-265 717</b>	<b>36 000</b>