

Org Nr: 769621-9539

# Styrelsen för Brf Kolonisten 12-13

Org.nr: 769621-9539

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### 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
Hyresrätter	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 varit oförändrade. Från början av 2020 höjdes årsavgifterna med 2% och även för parkeringsplatserna.

#### Genomfört planerat underhåll

Under året har renovering av delar av tak genomförts.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		Ny energideklaration
2020-2021		Besiktning av fasad och fönster, entreer och låssystem

#### 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

02

## Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

---

### Förvaltning

#### Avtal

	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	HSB
Hisservice	Kone
Städföretag	Marie Städ
Snörjning	Waldenströms Fastigheter AB
Internetleverantör	Sundbybergs Bredband AB

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-29 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Anders Trotzig  
Christian Enberg  
Helena Dale  
Jessica Kihlsten  
Robin Berlin  
Tobias Dyrén  
William Wijk Björklund

#### Roll

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-29 haft följande sammansättning:

#### Styrelsemedlem

Anders Trotzig  
Christian Enberg  
Helena Dale  
Jessica Kihlsten  
Robin Berlin  
Tobias Dyrén

#### Roll

Ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot

Samtliga ledamöter är valda på 1 år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen samt av två i föreningen av ledamöterna.

### Revisorer

Lena Zozulyak, BoRevision, av föreningen vald revisor.

### Valberedning

Valberedningen består av Mehmet Cicek.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll är under omarbetning. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Avsättning sker enligt stadgarna med 1% av tax.värdet.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-09.

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. 02

## Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

### 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 (40) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 5 (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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	614	613	613	613	608
Totala intäkter kr/kvm	716	842	805	685	764
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	154	176	185	185	172
Belåning, kr/kvm	3 063	3 104	3 129	3 162	3 524
Räntekänslighet	6%	6%	6%	6%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	474	582	539	395	446
Energikostnader kr/kvm	206	262	139	182	175

### 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. 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.

02



## Förvaltningsberättelse för Brf Kolonisten 12-13

### 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.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 306	1 537	1 470	1 251	1 395
Resultat efter finansiella poster	-443	-115	-101	-33	-432
Soliditet	87%	87%	87%	87%	86%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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		1 306 070
Rörelsekostnader	-	1 684 404
Finansiella poster	-	64 858
<b>Årets resultat</b>		<b>-443 191</b>
Planerat underhåll	+	352 392
Avskrivningar	+	371 564
<b>Årets sparande</b>		<b>280 764</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>154</b>

### 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	-2 170 130	-115 071
Reservering till fond 2018			65 100	-65 100	
Ianspråktagande av fond 2018			-65 100	65 100	
Balanserad i ny räkning				-115 071	115 071
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-443 191
Belopp vid årets slut	42 248 000	1 944 370	29 873	-2 285 200	-443 191

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 285 200
Årets resultat	-443 191
	<b>-2 728 391</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-29 873
Ianspråktagande av underhållsfond	352 392
Extra reservering till underhållsfond	-322 519
Balanserat resultat	-3 050 910
	<b>-3 050 910</b>

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

02

**Brf Kolonisten 12-13**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 306 070	1 537 218
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 216 792	-1 127 703
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 399	-21 956
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-71 649	-64 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-371 564	-371 564
Summa rörelsekostnader		-1 684 404	-1 585 481
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-378 334</b>	<b>-48 263</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 996	3 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-67 854	-69 862
Summa finansiella poster		-64 858	-66 807
<b>Årets resultat</b>		<b>-443 191</b>	<b>-115 071</b>

02

**Brf Kolonisten 12-13****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

45 807 690

46 175 311

Inventarier och maskiner

Not 8

19 710

23 652

45 827 40046 198 963

Summa anläggningstillgångar

45 827 40046 198 963**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 940

1 908

Övriga fordringar

Not 9

1 022 656

1 227 024

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

74 798

73 014

1 099 3941 301 945

Kortfristiga placeringar

Not 11

500 000

500 000

Summa omsättningstillgångar

1 599 3941 801 945**Summa tillgångar****47 426 794****48 000 909**

02

**Brf Kolonisten 12-13**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 192 370	44 192 370
Yttre underhållsfond		29 873	29 873
		<u>44 222 243</u>	<u>44 222 243</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 285 200	-2 170 130
Årets resultat		-443 191	-115 071
		<u>-2 728 391</u>	<u>-2 285 200</u>
Summa eget kapital		<u>41 493 852</u>	<u>41 937 043</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>5 530 500</u>	<u>5 605 500</u>
		5 530 500	5 605 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	60 000	60 000
Leverantörsskulder		59 741	64 670
Skatteskulder		3 740	4 884
Övriga skulder	Not 14	132 334	156 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>146 628</u>	<u>171 935</u>
		402 443	458 366
Summa skulder		<u>5 932 943</u>	<u>6 063 866</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>47 426 794</u></b>	<b><u>48 000 909</u></b>

02



**Brf Kolonisten 12-13**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-443 191	-115 071
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	371 564	371 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-71 628</u>	<u>256 493</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	603	47 782
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-55 924	-136 951
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-126 949</u>	<u>167 324</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-75 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-75 000</u>	<u>-45 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-201 949</b>	<b>122 324</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 723 830</b>	<b>1 601 506</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 521 881</b>	<b>1 723 830</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. 02

## 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.  
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

02

**Brf Kolonisten 12-13**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	994 108	992 580
Hyror	305 489	297 207
Övriga intäkter	8 723	248 331
Bruttoomsättning	<u>1 308 320</u>	<u>1 538 118</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-2 250	-900
	<b>1 306 070</b>	<b>1 537 218</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	88 280	74 806
Reparationer	118 369	256 543
El	54 383	59 694
Uppvärmning	240 040	235 015
Vatten	82 175	182 785
Sophämtning	60 351	42 695
Fastighetsförsäkring	40 107	39 137
Kabel-TV och bredband	27 750	27 750
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	57 618	54 188
Förvaltningsarvoden	86 648	74 105
Övriga driftkostnader	8 679	15 885
Planerat underhåll	352 392	65 100
	<b>1 216 792</b>	<b>1 127 703</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Administrationskostnader	11 399	8 956
Extern revision	13 000	13 000
	<b>24 399</b>	<b>21 956</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	46 500	45 496
Löner och övriga ersättningar	3 504	3 843
Sociala avgifter	14 610	10 971
Övriga personalkostnader	7 035	3 949
	<b>71 649</b>	<b>64 259</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	466	421
Ränteintäkter HSB placeringskonto	200	200
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	2 398
Övriga ränteintäkter	78	36
	<b>2 996</b>	<b>3 055</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	66 898	68 978
Övriga räntekostnader	956	884
	<b>67 854</b>	<b>69 862</b>

02



## Brf Kolonisten 12-13

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 572 284	30 572 284			
Ingående anskaffningsvärde mark	17 708 684	17 708 684			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 280 968</b>	<b>48 280 968</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-2 105 657	-1 738 035			
Årets avskrivningar	-367 622	-367 622			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 473 278</b>	<b>-2 105 657</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 807 690</b>	<b>46 175 311</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	17 800 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	588 000	562 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	11 200 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	311 000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>36 680 000</b>	<b>29 873 000</b>			
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde	39 420	39 420			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 420</b>	<b>39 420</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar	-15 768	-11 826			
Årets avskrivningar	-3 942	-3 942			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 710</b>	<b>-15 768</b>			
<b>Bokfört värde</b>	<b>19 710</b>	<b>23 652</b>			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	775	3 194			
Avräkningskonto HSB Stockholm	821 597	1 023 746			
Placeringskonto HSB Stockholm	200 284	200 084			
	<b>1 022 656</b>	<b>1 227 024</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	74 136	72 651			
Upplupna intäkter	662	363			
	<b>74 798</b>	<b>73 014</b>			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000			
	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38977180	1,80%	2020-06-28	2 730 000	60 000
SE-Banken Bolån	38977199	0,49%	2022-08-28	2 860 500	0
				<b>5 590 500</b>	<b>60 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 530 500

02



**Brf Kolonisten 12-13**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		5 290 500
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	20 000 000	20 000 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>
	60 000	60 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	1 356	1 017
Inre fond	117 028	142 028
Källskatt	<u>13 950</u>	<u>13 833</u>
	<b>132 334</b>	<b>156 878</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	77 113	92 423
Övriga upplupna kostnader	<u>69 515</u>	<u>79 512</u>
	<b>146 628</b>	<b>171 935</b>


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**


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm, den 5/3 2020

  
Anders Trotzig

  
Christian Enberg

  
Helena Dale

  
Jessica Kihlsten

  
Robin Berlin

  
Tobias Dyren

Min revisionsberättelse har

2020-03-12

lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Lena Zozulyak

  
Bokrevision AB

# 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 2019.

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 2019 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.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 02



## 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 2019 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 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.

### 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 12/03 2020

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