



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolonilotten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolonilotten 5	2021	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2022

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 918 kvm. Byggnadernas totalyta är 2918 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adam Egerlid	Ordförande
Andreas Kihlberg	Styrelseledamot
Jan Eklöf	Styrelseledamot
Staffan Olsson	Styrelseledamot
Niklas Dawidsson	Styrelseledamot
Björn Fhager	Suppleant
Malin Lejerskog	Suppleant
Mathias Carlén	Suppleant

Valberedning

Sara Hammar
Simon Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor
Filip Lukic Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-19. Fastställande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2025 ● Obligatorisk ventilationskontroll flerbostadshuset (OVK)

2028 ● Obligatorisk ventilationskontroll flerbostadshuset (OVK)

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Egeryds
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Örebro Kolonilotten ga:2, med en andel på 14%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar CV-gatan där vi bekostar drift, skötsel och underhåll.

Största delen (73 %) innehas av Brf Slussporten som har en parkering. Resterande del (13%) av Brf Fabriken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året inleddes med avgiftshöjning om 20 % på grund av höjda marknadsräntor. Under året utförde föreningen en gemensam upphandling för installation av laddstolpar som finansierades av enskilda ägare. Samtliga radhus deltog i upphandlingen och nyttjade i samband med detta fullt statligt bidrag för installation av grön teknik. I samband med detta sade vi upp abonnemanget med Rexel och därefter säkrades elservisen till miljörummet ner.

I yttre miljö har vi i egen regi byggt avgränsning med trästaket mot Brf Fabriken som harmoniserar med övriga avgränsningar i föreningen. Under hösten band vi om två av tre fastighetslån på 4 respektive 5 år till lägre ränta vilket möjliggjorde att vi kunde sänka våra kostnader och kompensera för att Obos tvååriga räntekompensation upphörde från och med december. Tillsammans med Egeryds har vi upprättat underhållsplan som sträcker sig fram till 2074. Vi har satt upp brytskydd på flerbostadshusets förråd samt miljöbodar. Lekplatsen är säkerhetsbesiktad av Egeryds vilka påtalade att vi saknade fallskydd i dagvattenbrunnarna. Detta har Obos åtgärdat vid tvåårsbesiktningen.

Under november och december hade vi yttre och inre besiktning och vi engagerade många goda krafter i föreningen för att den skulle bli så grundlig som möjlig, t ex kvalitet på måleriarbeten. En medlem har sett över våra elevavtal för att se vilka avtal vi behöver. Vi har också beslutat om smärre ändringar av föreningsstadgar som träder i kraft vid årsstämman 2025. Slutligen har vägen runt föreningen på vårt initiativ fått ett nytt eget namn av kommunen för att skilja oss från CV-gatan och bytte till Alna gränd fr o m 1 december.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Vi har upprättat en underhållsplan.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 56 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 461 499	1 789 301	-	-
Resultat efter fin. poster	-520 600	-211 773	-	-
Soliditet (%)	73	73	73	5
Yttre fond	677 484	127 484	-	-
Taxeringsvärde	90 200 000	90 200 000	28 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	908	704	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	95	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 232	12 319	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 232	12 319	12 431	-
Sparande per kvm totalyta, kr	100	160	0	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	53	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	22	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	92	75	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	2,51	-	-
Räntekänslighet (%)	13,30	17,5	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 170 455 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Skillnader i räntekostnader mellan åren beror dels på att räntorna successivt höjdes under 2023 vilket fick fullt genomslag under 2024. Sen satte vi om 2 av 3 lån under hösten vilket långsiktigt tar räntekostnaden så att vi kunde kompensera bortfallet från Obos räntesubvention som upphörde i december.

En skillnad mot föregående år är att vi har upprättat en underhållsplan som ger en mer rättvisande bild av underhållsbehovet 50 år framöver. Den genomsnittliga kostnaden hamnar på 550 000 kr per år mot tidigare dryga 127 000 kr. Detta påverkar inte resultatet utan det bundna egna kapitalet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	98 730 000	-	-	98 730 000
Fond, yttre underhåll	127 484	-	550 000	677 484
Balanserat resultat	-85 000	-211 773	-550 000	-846 773
Årets resultat	-211 773	211 773	-520 600	-520 600
Eget kapital	98 560 711	0	-520 600	98 040 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-296 773
Årets resultat	-520 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-550 000
Totalt	-1 367 373

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 367 373

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 461 499	1 789 301
Övriga rörelseintäkter	3	245 554	368 341
Summa rörelseintäkter		2 707 053	2 157 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-752 049	-712 197
Övriga externa kostnader	8	-124 477	-59 153
Personalkostnader	9	-46 099	-22 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 916	-677 430
Summa rörelsekostnader		-1 735 541	-1 471 083
RÖRELSERESULTAT		971 511	686 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 785	7 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 497 896	-906 207
Summa finansiella poster		-1 492 111	-898 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-520 600	-211 773
ÅRETS RESULTAT		-520 600	-211 773

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	133 439 654	134 252 570
Summa materiella anläggningstillgångar		133 439 654	134 252 570
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 439 654	134 252 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 255	12 856
Övriga fordringar	13	622 219	884 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 453	0
Summa kortfristiga fordringar		728 927	897 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		728 927	897 246
SUMMA TILLGÅNGAR		134 168 581	135 149 816

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 730 000	98 730 000
Fond för yttre underhåll		677 484	127 484
Summa bundet eget kapital		99 407 484	98 857 484
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-846 773	-85 000
Årets resultat		-520 600	-211 773
Summa fritt eget kapital		-1 367 373	-296 773
SUMMA EGET KAPITAL		98 040 111	98 560 711
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 626 525	11 897 731
Summa långfristiga skulder		23 626 525	11 897 731
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 066 667	24 048 865
Leverantörsskulder		84 811	135 992
Skatteskulder		0	112 800
Övriga kortfristiga skulder		21 434	10 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	329 034	383 663
Summa kortfristiga skulder		12 501 946	24 691 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 168 581	135 149 816

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	971 511	686 559
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	812 916	677 430
	1 784 427	1 363 989
Erhållen ränta	5 785	7 875
Erlagd ränta	-1 566 845	-893 046
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 367	478 818
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 419	2 753 599
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-138 281	172 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 505	3 404 908
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-4 877 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 877 499
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	42 484
Amortering av lån	-253 404	-253 404
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-253 404	-210 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-143 899	-1 683 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	754 151	2 437 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	610 251	754 151

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolonilotten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 440 020	1 844 915
Årsavgift bostäder, moms	-1 072	0
Årsavgifter - avsägelser	-287 964	-290 134
Hysesintäkter garage, moms	-1 072	0
Hysesintäkter p-plats	15 400	7 200
Bredband	82 824	69 020
Vatten	0	33 020
Kallvatten, moms	46 727	7 680
Varmvatten, moms	27 073	10 416
El	0	21 564
El, moms	78 463	31 140
Elintäkter laddstolpe	0	4 965
Elintäkter laddstolpe moms	838	0
Uppvärmning	0	17 448
Uppvärmning, moms	58 675	15 273
Pantsättningsavgift	1 146	1 575
Överlåtelseavgift	0	3 939
Administrativ avgift	441	0
Vidarefakturerade kostnader	0	1 623
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	9 650
Öres- och kronutjämning	-0	6
Summa	2 461 499	1 789 301

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	0	1 050
Övriga intäkter	245 554	367 291
Summa	245 554	368 341

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	9 186	18 882
Fastighetsskötsel utöver avtal	69 907	5 482
Fastighetsskötsel gård enl avtal	76 752	66 252
Städning enligt avtal	2 070	2 156
Besiktningar	2 438	0
Gårdkostnader	15 341	0
Sopphantering	0	268
Snöröjning/sandning	103 489	144 315
Serviceavtal	14 536	11 023
Förbrukningsmaterial	12 985	2 852
Summa	306 705	251 230

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	4 858	0
VVS	11 131	0
Värmeanläggning/undercentral	0	2 338
Elinstallationer	9 342	8 528
Hissar	0	9 651
Skador/klotter/skadegörelse	3 850	0
Summa	29 181	20 516

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	197 335	154 576
Vatten	71 298	63 086
Sophämtning/renhållning	72 581	63 668
Summa	341 214	281 330

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	12 276	68 561
Bredband	62 673	90 560
Summa	74 949	159 121

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	1 315
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	57 750	0
Styrelseomkostnader	317	1 200
Fritids och trivselkostnader	4 767	1 964
Föreningskostnader	10 101	3 623
Förvaltningsarvode enl avtal	48 902	39 205
Överlåtelsekostnad	0	5 514
Pantsättningskostnad	1 720	788
Administration	920	3 794
Konsultkostnader	0	1 750
Summa	124 477	59 153

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	33 486	17 500
Löner till kollektivanst	3 100	0
Arbetsgivaravgifter	9 513	4 804
Summa	46 099	22 304

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 497 896	905 908
Dröjsmålsränta	0	299
Summa	1 497 896	906 207

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	134 930 000	37 380 000
Årets inköp	0	0
Omklassificerat från pågående projekt	0	97 550 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	134 930 000	134 930 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-677 430	0
Årets avskrivning	-812 916	-677 430
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 490 346	-677 430
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 439 654	134 252 570
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 380 000</i>	<i>37 380 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
Summa	90 200 000	90 200 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	92 672 501
Anskaffningar under året	0	4 877 499
Omklassificerat till byggnad	0	-97 550 000
Vid årets slut	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 852	114 834
Momsavräkning	0	1 543
Avräkning byggare	10 116	10 116
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 746
Transaktionskonto	291 820	365 229
Borgo räntekonto	318 431	388 922
Summa	622 219	884 390

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 333	0
Förutbet försäkr premier	36 829	0
Förutbet kabel-TV	20 917	0
Förutbet bredband	-1	0
Upplupna intäkter	40 375	0
Summa	100 453	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-09-30	2,79 %	11 897 730	11 982 198
Handelsbanken	2025-12-01	4,18 %	11 897 731	11 982 199
Handelsbanken	2028-09-30	2,75 %	11 897 731	11 982 199
Summa			35 693 192	35 946 596
Varav kortfristig del			12 066 667	24 048 865

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 426 172 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	-119	55 381
Uppl kostn el	21 690	0
Uppl kostn räntor	69 645	138 594
Förutbet hyror/avgifter	208 818	189 688
Beräkn arvode revision	29 000	0
Summa	329 034	383 663

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 200 000	36 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet 2024-25 sänktes avgiften motsvarande Obos räntekompensation plus 1,4 %, vilket motsvarar en total sänkning om 12,4 procent. Detta kunde vi göra tack vare att vi långsiktigt kunde binda två tredjedelar av fastighetslånen till låg ränta under lång tid. Vi har sagt upp avtal för skötsel av trädgård från 1 april för att ytterligare se över våra kostnader.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adam Egerlid
Ordförande

Andreas Kihlberg
Styrelseledamot

Jan Eklöf
Styrelseledamot

Niklas Dawidsson
Styrelseledamot

Staffan Olsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Filip Lukic
Internrevisor

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 11:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 13:44

DOCUMENT ID:

HyVgBik5bll

ENVELOPE ID:

B1bxrjkc-lx-HyVgBik5bll

DOCUMENT NAME:

Brf Kolonilotten, 769638-3202 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

02f8e69fe8a4647bb5e8153133d1cdc93d194ef9103e77
ee011a2cbfdf7820b3f1019afc5167d050f4d8883b219c4
4a55ac5cc5ba0122a0b7bf437ce1055e989

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Peter Dawidsson niklas.dawidsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:02 20.05.2025 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.161.56
2. Andreas Per Gunnar Kihlberg andreas.kihlberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:04 20.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.74
3. Adam Kurt Niclas Egerlid adam.egerlid@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 15:03 20.05.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.16.160.45
4. Jan Lennart Eklöf jeaklof@hotmail.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:18 20.05.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.156
5. Lars Staffan Wigge Olsso n brolsons@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:37 20.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.6.52
6. FILIP LUKIC filiplukic@live.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:53 20.05.2025 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.232.56
7. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 11:57 21.05.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kolonilotten, org. nr 769638-3202

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kolonilotten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Filip Lukic
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 23:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 13:44

DOCUMENT ID:

S1zerjy9Wle

ENVELOPE ID:

SJleBiJqZge-S1zerjy9Wle

DOCUMENT NAME:

Kolonilotten Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

647e4eeb25337c3bc2f95ad0aaf367aac796ae8d3b9139
e5f4e9a35d1b64ec24dec7911ec6024fa169e31499ff7af
c26634f55ed421133d2c1486d2b49ca642c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FILIP LUKIC	Signed	20.05.2025 18:56	eID	Swedish BankID
filiplukic@live.se	Authenticated	20.05.2025 18:54	Low	IP: 81.233.232.56
2. TORBJÖRN LARSSON	Signed	20.05.2025 23:49	eID	Swedish BankID
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	20.05.2025 23:48	Low	IP: 83.254.192.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed