

Org Nr: 769621-9539

# Styrelsen för Brf Kolonisten 12-13

Org.nr: 769621-9539

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Kolonisten 12-13 med säte i Stockholm org.nr. 769621-9539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2010. Fastigheten Kolonisten 13 förvärvades 2011-07-06. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-21. Föreningens värdeår är 1986.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
Kolonisten 13	1938
<b>Totalt 1 objekt</b>	

I Sundbyberg kommun. Fastigheten SUNDBYBERG KOLONISTEN 13 ägs av föreningen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. i föreningen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
16	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	137
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1653
1	lägenheter (hyresrätt)	35
<b>Totalt 54 objekt</b>		<b>1825</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 18 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok. *oz*

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Enberg	Ordförande	2021-05-25	
Louise Fagerström	Ledamot	2020-07-07	
Anders Trotzig	Ledamot	2018-08-21	2021-05-24
Jessica Kihlsten	Ledamot	2015-06-05	2021-05-24
Emelie Berg	Ledamot	2021-05-25	
Joakim Knöppel	Ledamot	2020-07-07	
Marcus Jonsson	Ledamot	2020-07-07	2021-05-24
Elina Wallinder	Ledamot	2020-07-07	
Tobias Dyrén	Suppleant	2021-05-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Christian Enberg, Jessica Kihlsten, Emelie Berg, Joakim Knöppel, Elina Wallinder, Louise Fagerström.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Revisor från BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ebba Larsson, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-24. På stämman deltog 18 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den ???.

Under 2021 såldes och övergick en av föreningens 2 hyresrätter till bostadsrätt. *02*

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Renovering delar av tak
2019	Inventering av radiatorer
2017	Spolning samt rensning av avlopp
2017	OKV-besiktning, rensning frånluftventiler
2015	Målning samt utbyte av belysningsarmatur i allmänna utrymmen
2015	Breddning av utfart från parkering samt iordningställande av yta för sopkärl
2021	Utbyggnad av rastplats på gården

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 10 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Justering och tätning av fönster
2022	Byte av dörrpartier på entréer
2023	Modernisering av Tvättstugan
2023	Besiktning av elsystem
2024	Spolning av rörsystem
2025	Stambyte
2029	Renovering av Fasad utifrån bedömning

Utifrån Styrelsens underhållsplan skall stambyte ske tidigast 2025. Fasaden kommer besiktigas igen innan 2029, av besiktning som skedde 2021 har fasaden en nuvarande livslängd på 8 - 10 år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

07

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	49	204	154	176	185
Skuldsättning, kr/kvm	2 998	3 030	3 063	3 104	3 129
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	237	209	206	262	139
Driftskostnad, kr/kvm	668	509	526	629	584
Årsavgifter, kr/kvm	635	625	601	600	600
Totala intäkter, kr/kvm	738	741	717	844	807
Nettoomsättning, tkr	1 343	1 350	1 306	1 537	1 470
Resultat efter finansiella poster, tkr	-488	-2	-443	-115	-101
Soliditet, %	88	88	87	87	87

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. *oz*



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av	Förändring	Belopp vid
	årets ingång	föregående års	under året*	årets utgång
		resultat enligt		
		stämmans beslut		
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 248 000	0	891 000	43 139 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 944 370	0	1 559 000	3 503 370
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	56 396	0	-56 396	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>44 248 766</b>	<b>0</b>	<b>2 393 604</b>	<b>46 642 370</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 754 914	1 833	56 396	-2 700 352
Årets resultat, kr	1 833	-1 833	-487 560	-487 560
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 753 081</b>	<b>0</b>	<b>-431 164</b>	<b>-3 187 912</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>41 495 685</b>	<b>0</b>	<b>1 962 440</b>	<b>43 454 458</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 149 110 kr samt ianspråktagande skett med 205 506 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 756 748
Årets resultat, kr	-487 560
Reservation till underhållsfond, kr	-36 680
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	205 506
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 075 482</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-112 430
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 187 912</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

02

**Brf Kolonisten 12-13**

		<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 343 219	1 349 678
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 295 364	-840 798
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 764	-27 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-62 556	-63 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-371 562</u>	<u>-371 564</u>
Summa rörelsekostnader		-1 796 246	-1 303 300
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-453 027</b>	<b>46 378</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 180	3 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-38 713</u>	<u>-51 237</u>
Summa finansiella poster		-34 533	-48 211
<b>Årets resultat</b>		<b>-487 560</b>	<b>-1 833</b>

02

## 2021 | ÅRSREDOVISNING

**Brf Kolonisten 12-13**

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 072 448	45 440 068
Inventarier och maskiner	Not 8	11 826	15 768
		<u>45 084 274</u>	<u>45 455 836</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 084 274</u>	<u>45 455 836</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 800
Övriga fordringar	Not 9	3 651 058	1 373 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 532	73 787
		<u>3 724 590</u>	<u>1 449 106</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 224 590</u>	<u>1 949 106</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>49 308 864</u></b>	<b><u>47 404 942</u></b>



## 2021 | ÅRSREDOVISNING

## Brf Kolonisten 12-13

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	46 642 370	44 192 370
Yttre underhållsfond	0	56 396
	<u>46 642 370</u>	<u>44 248 766</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 700 352	-2 754 914
Årets resultat	-487 560	-1 833
	<u>-3 187 912</u>	<u>-2 756 748</u>
Summa eget kapital	<u>43 454 458</u>	<u>41 492 018</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>2 610 000</u>	<u>5 470 500</u>
	2 610 000	5 470 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>2 860 500</u>	<u>60 000</u>
Leverantörsskulder	53 714	39 362
Skatteskulder	5 565	5 508
Övriga skulder	Not 14 <u>133 108</u>	<u>118 528</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>191 520</u>	<u>219 026</u>
	<u>3 244 406</u>	<u>442 424</u>
Summa skulder	<u>5 854 406</u>	<u>5 912 924</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>49 308 864</u></b>	<b><u>47 404 942</u></b> <i>02</i>

**Brf Kolonisten 12-13**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-487 560	-1 833
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	371 562	371 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	-115 998	369 730
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 064	1 156
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 482	39 981
Kassaflöde från löpande verksamhet	-112 452	410 867
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Inbetalda insatser	2 450 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 390 000	-60 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 277 548</b>	<b>350 867</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 872 748</b>	<b>1 521 881</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 150 297</b>	<b>1 872 748</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.

#### 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 1,2% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering till UH-fond sker i enlighet med stadgarna med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde minskat med avskrivningar på föreningens byggnad.

#### 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *02*

**Brf Kolonisten 12-13**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 050 025	1 012 368
Hyror	282 252	326 532
Övriga intäkter	10 942	16 555
Bruttoomsättning	<u>1 343 219</u>	<u>1 355 455</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-5 777
	<b>1 343 219</b>	<b>1 349 678</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	89 212	80 875
Reparationer	244 651	56 739
El	62 263	49 775
Uppvärmning	284 411	250 553
Vatten	86 022	81 919
Sophämtning	79 340	65 627
Fastighetsförsäkring	50 258	46 877
Kabel-TV och bredband	27 750	27 750
Fastighetskatt och fastighetsavgift	60 406	59 386
Förvaltningsarvoden	94 554	100 264
Övriga driftkostnader	10 991	17 683
Planerat underhåll	205 506	3 350
	<u>1 295 364</u>	<u>840 798</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 791	0
Administrationskostnader	47 573	1 000
Extern revision	13 500	13 300
Konsultkostnader	1 900	12 900
	<u>66 764</u>	<u>27 200</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	47 600	46 500
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	14 956	15 239
	<u>62 556</u>	<u>63 739</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 582	482
Ränteintäkter HSB placeringskonto	200	201
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	2 245
Övriga ränteintäkter	145	99
	<u>4 180</u>	<u>3 026</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	38 105	50 732
Övriga räntekostnader	608	505
	<u>38 713</u>	<u>51 237</u>

02



**Brf Kolonisten 12-13**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-2 840 900	-2 473 278
Årets avskrivningar	-367 620	-367 622
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 208 520</b>	<b>-2 840 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 072 448</b>	<b>45 440 068</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 000 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	588 000	588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	492 000	492 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>36 680 000</b>	<b>36 680 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 420	39 420
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 420</b>	<b>39 420</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 652	-19 710
Årets avskrivningar	-3 942	-3 942
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 594</b>	<b>-23 652</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 826</b>	<b>15 768</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	762	770
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 449 611	1 172 263
Placeringskonto HSB Stockholm	200 686	200 485
	<b>3 651 058</b>	<b>1 373 518</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	73 176	73 431
Upplupna intäkter	356	356
	<b>73 532</b>	<b>73 787</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. 02



**Brf Kolonisten 12-13**

Noter		2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 11</b>	<b>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	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	38977180	0,91%	2025-06-28	2 610 000	60 000
SEB	38977199	0,49%	2022-08-28	2 860 500	0
				5 470 500	60 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 170 500

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 610 000**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**  
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 20 000 000 20 000 000

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>			
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 860 500	60 000
		<b>2 860 500</b>	<b>60 000</b>

<b>Not 14 Övriga skulder</b>			
	Momsskuld	1 800	1 500
	Inre fond	117 028	117 028
	Källskatt	14 280	0
		<b>133 108</b>	<b>118 528</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
	Upplupna räntekostnader	521	0
	Förutbetalda hyror och avgifter	110 148	101 513
	Övriga upplupna kostnader	80 851	117 513
		<b>191 520</b>	<b>219 026</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

<b>Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut</b>	
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut <i>02</i>


**Brf Kolonisten 12-13**


**Noter**


**2021-12-31 2020-12-31**


Stockholm, den 22/04/07

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av


  
.....  
Christian Enberg

  
.....  
Elina Wallinder

  
.....  
Emelie Berg

  
.....  
Joakim Knöppel

  
.....  
Louise Fagerström

 revisionsberättelse har - 2022-04-12 - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
**Lena Zozulyak**

Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolonisten 12-13 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

### 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, förfälskning, 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 12/04 2022

.....  
Lena Zozulyak

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor