



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Kolet



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kolet med säte i Nacka org.nr. 769634-5706 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NACKA ORMINGE 45:3	2021-01-01	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	garageplatser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 640
Totalt 159 objekt		5 640

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Norgren	Ordförande	2023-06-16	
Carina Strand	Ledamot	2023-06-16	2024-05-14
Sofia Paumgarten-Hohenschwangau-Erbach	Ledamot	2024-05-15	
Daniel Keyvanpour	Ledamot	2023-06-16	
Anton Bäcklund	Ledamot	2023-06-16	2024-05-14
Axel Ericsson	Ledamot	2025-02-27	
Reza Jajarmizadeh	Ledamot	2025-02-27	
Anna-Karin Sönne	Suppleant	2023-06-16	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fredrik Norgren, Sofia Paumgarten-Hohenschwangau-Erbach, Daniel Keyvanpour, Reza Jajarmizadeh och Axel Ericsson.

Revisorer har varit: Lars Jäderström vald av föreningen.

Valberedning har varit: Owe Lyberg, vald vid föreningsstämman 2023 och satt till 2024. På 2024 stämman valdes Christina Karlsson och Felicia Blick in som valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. 15 stycken röstberättigade medlemmar närvarade på stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-05.

Avgiftshöjning: Föreningen har under 2024 bestämt att höja avgifterna med 5% vid årsskiftet 2024/2025. Denna höjning är baserad på både den ekonomiska planen som föreningen följer och de fortsatt höga räntorna på föreningens lån.

Underhållsplanen uppdaterades under 2023 och är därav aktuell.

Under året skedde två bränder i bostadsrättsföreningens fastigheter. Den första i en lägenhet, där lägenheten som brann totalförstördes och lägenheterna under fick vattenskador. Återställandet av lägenheterna som vattenskadades är slutförda och boende har kunnat flytta tillbaka. Lägenheten där branden skedde är nästan återställd och beräknas vara klar i början på 2025.

Den andra branden skedde i ett av barnvagnsförrådet, men kunde snabbt släckas. Arbetet med att återställa denna är i slutskedet.

Båda skadorna täcks till fullt av föreningens försäkring.

2-årsbesiktningen gjordes under 2023 för att upptäcka och åtgärda garantifel. Nästa besiktning är efter 5 år, alltså under våren 2026. Denna besiktning måste föreningen själv beställa och ta initiativ till att den utförs.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga åtgärder utöver återställandet av lägenheterna efter bränderna som skedde under 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2026	5-årsbesiktning av fastigheten
2027	OVK(Obligatorisk ventilationskontroll)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	185	99	347	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	15 328	15 374	15 421	15 467	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 328	15 374	15 421	15 467	0
Räntekänslighet, %	19	17	16	47	0
Energikostnad, kr/kvm	122	158	133	62	0
Årsavgifter, kr/kvm	798	762	739	287	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	65	86	76	85	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 234	899	968	339	0
Nettoomsättning, tkr	5 217	4 943	4 859	1 911	10
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 886	-4 273	-2 874	-110	-227
Soliditet, %	75	75	75	74	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på icke likvidpåverkande avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 647 048 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 185 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi.. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	273 200 000	0	0	273 200 000
Underhållsfond, kr	169 200	0	75 406	244 606
S:a bundet eget kapital, kr	273 369 200	0	75 406	273 444 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 834 864	-4 272 918	-75 406	-8 183 188
Årets resultat, kr	-4 272 918	4 272 918	-3 886 310	-3 886 310
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 107 782	0	-3 961 716	-12 069 498
S:a eget kapital, kr	265 261 418	0	-3 886 310	261 375 108

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 200 kr samt ianspråktagande skett med 93 793,75 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	-8 107 782
Årets resultat, kr	-3 886 310
Reservation till underhållsfond, kr	-169 200
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 794
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 069 498

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 069 498
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 216 682	4 944 947
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 741 965	125 878
Summa Rörelseintäkter		6 958 647	5 070 825

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 698 640	-2 698 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 872	-99 727
Personalkostnader	Not 6	-63 170	-62 172
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 833 991	-4 833 991
Summa Rörelsekostnader		-8 658 673	-7 694 252

Rörelseresultat

-1 700 026 **-2 623 426**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 262	6 097
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 208 546	-1 655 589
Summa Finansiella poster		-2 186 284	-1 649 492

Resultat efter finansiella poster

-3 886 310 **-4 272 918**

Resultat före skatt

-3 886 310 **-4 272 918**

Årets resultat

-3 886 310 **-4 272 918**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 345 998 027 350 832 018

*Summa Materiella anläggningstillgångar***345 998 027 350 832 018****Summa Anläggningstillgångar****345 998 027 350 832 018**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

18 0

Övriga kortfristiga fordringar

3 263 032 410 627

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 321 073 61 528

*Summa Kortfristiga fordringar***3 584 124 472 155**

Kassa och bank

Kassa och bank

2 578 1 527 970

*Summa Kassa och bank***2 578 1 527 970****Summa Omsättningstillgångar****3 586 702 2 000 125****Summa Tillgångar****349 584 729 352 832 143**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	273 200 000	273 200 000
Fond för yttre underhåll	244 606	169 200
Summa Bundet eget kapital	273 444 606	273 369 200

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 183 188	-3 834 864
Årets resultat	-3 886 310	-4 272 918
Summa Ansamlad förlust	-12 069 498	-8 107 782

Summa Eget kapital

261 375 108 **265 261 418**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	57 086 925	57 348 825
Summa Långfristiga skulder		57 086 925	57 348 825

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 361 900	29 361 900
Leverantörsskulder		556 747	80 250
Skatteskulder		180 298	128 000
Övriga kortfristiga skulder		13 272	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	1 010 479	651 750
Summa Kortfristiga skulder		31 122 696	30 221 900

Summa Skulder

88 209 621 **87 570 725**

Summa Eget kapital och skulder

349 584 729 **352 832 143**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 700 026	-2 623 426
-----------------	------------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 833 991	4 833 991
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	4 833 991	4 833 991
--	------------------	------------------

Erhållen ränta

22 262

6 097

Erlagd ränta

-2 143 496

-1 655 589

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 012 731	561 073
--	------------------	----------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-201 429	1 180 750
--	----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	835 746	-1 127 590
---	---------	------------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

	634 317	53 160
--	----------------	---------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	1 647 048	614 233
--	------------------	----------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
---	---	---

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

	0	0
--	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
--	---	---

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-261 900	-261 900
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-261 900	-261 900
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

	1 385 148	352 333
--	------------------	----------------

Likvida medel vid årets början

	1 880 185	1 527 852
--	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut

	3 265 332	1 880 185
--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 500 048	4 299 083
	Hyror lokaler	4 824	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	676 172	657 978
	Övriga primära intäkter	36 056	26 950
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 217 100	4 984 011
	Avgiftsbortfall	0	-39 064
	Hysesbortfall	-418	0
	<i>Summa</i>	-418	-39 064
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 216 682	4 944 947
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 741 965	51 431
	Övriga sekundära intäkter	0	74 447
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 741 965	125 878
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 474 031	-1 252 741
	Reparationer	-80 546	-127 254
	Planerat underhåll	-93 794	0
	Försäkringsskador	-962 196	0
	EI	-329 112	-540 613
	Uppvärmning	-356 763	-350 195
	Fastighetsförsäkring	-125 423	-111 498
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-171 150	-128 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-105 625	-125 122
	Övriga driftkostnader	0	-62 938
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 698 640	-2 698 361
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	-1 120
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 156	-13 365
	Administrationskostnader	-37 419	-40 388
	Extern revision	-20 935	-33 500
	Föreningsverksamhet	-3 158	-5 524
	Övriga förvaltningskostnader	1 396	-5 830
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-62 872	-99 727

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-48 600	-48 600
	Sociala avgifter	-14 570	-13 572
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-63 170	-62 172
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	215 482 493	215 482 493
	Ingående anskaffningsvärde mark	145 017 507	145 017 507
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	360 500 000	360 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 667 982	-4 833 991
	Årets avskrivningar	-4 833 991	-4 833 991
	Återförda avskrivningar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 501 973	-9 667 982
	<i>Utgående redovisat värde</i>	345 998 027	350 832 018
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	133 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	176 400 000	176 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 311 500	87 311 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 311 500	87 311 500
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	321 073	61 528
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	321 073	61 528

Not 9		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
SBAB	4,17%	2027-07-14	28 248 825	261 900	
SBAB	3,72%	2025-07-17	29 100 000	0	
SBAB	1,13%	2026-07-17	29 100 000	0	
			86 448 825	261 900	
Långfristig del			57 086 925		
Nästa års amortering av långfristig skuld			261 900		
Lån som ska konverteras inom ett år			29 100 000		
Kortfristig del			29 361 900		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			261 900		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 047 600		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,00%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 10		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			437 426	376 695	
Upplupna räntekostnader			215 778	150 728	
Övriga upplupna kostnader			357 275	124 327	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 010 479	651 750	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kolet
Org.nr 769634-5706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kolet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 993026 Brf Kolet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Jäderström
Auktoriserad revisor

Deltagare

STRAWBERRY AUDIT AB Sverige

FREDRIK NORNGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 05:54:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK NORNGREN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198502210118

Fredrik Norgren
fredrik.norgren@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.202.107

AXEL ERICSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 05:55:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL FOLKE TARRAS
ERICSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199504022352

Axel Ericsson
axel@tarras.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.6.64

DANIEL KEYVANPOUR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 06:12:08 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL KEYVANPOUR
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199702242075

Daniel Keyvanpour
daniel.keyvanpour@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.87.120.202

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 06:39:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: S Paumgarten-Hohenschwangau-Erbach
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197312050102

Sofia Paumgarten-Hohenschwangau-Erbach
sofiapaumgarten@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 172.226.49.42

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 07:09:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: REZA JAJARMIZADEH
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197609210831

Reza Jajarmizadeh
reza-jajarmi@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.126

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-06 08:57:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Jäderström
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196607085559

Lars Jäderström
lars.jaderstrom@strawberryaudit.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.201.186