



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolumbus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-03-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Majorna 306:16	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 174 bostadsrätter om totalt 12 932 kvm och 2 lokaler om 221 kvm. Byggnadernas totalyta är 13112 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jonas Hannestad	Ordförande
Michael Larsson	Kassör
Amanda Förberg	Styrelseledamot
Aurora Tellenbach	Styrelseledamot
Carl Gustaf Erik Saedén	Styrelseledamot
Fredrik Lewerth	Styrelseledamot
Linda Christina Liljeblad	Styrelseledamot
Carl Bodin Svensk	Suppleant
Daniel Johansson	Suppleant

Valberedning

Tomas Sjögren

Jenny-Maria Ericsson-Deogan

Per Fredrik Larsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Peter Elheim Internrevisor
Jimmy Olsson Internrevisor
Klas Björnsson Extern revisor Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Beslut gällande stadgeförändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av dörrstängare trapphus
- 2022-2023 ● Installation av imkanal för restauranglokal
- 2022 ● Översyn och energioptimering av varmvattensystem
- 2021-2022 ● Renovering restauranglokal - Modernisering av el, ventilation och brandskydd
- 2020-2021 ● Relining avlopp
- 2020 ● Inköp digitalt bokningssystem tvättstugor
- 2018 ● Målning av gym
Målning av tvättstugor
- 2015-2016 ● Renovering Bastuavd
- 2015 ● Byte av låssystem
- 2013 ● Renovering av trapphus
- 2009-2013 ● Gårdsrenovering & dränering
- 2003-2019 ● Fasad & Takmålning - Löpande enl plan
- 2003-2004 ● Renovering av trapphus
- 1982 ● Rörstambyte

1982 ● Omläggning av tak

Planerade underhåll

2024-2034 ● Fasad och takmålning löpande enligt plan

2024 ● Renovering övernattningsrum
Bygge av samlingslokal
Uppgradering av elservis

Avtal med leverantörer

Internetleverantör	Banhof AB
Teknisk förvaltning	Vicevärd/Styrelse
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Göteborgs Energi AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av årsavgift med fem procent från och med 2023-01-01

Förändringar i avtal

Byte av internetleverantör till Banhof AB

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2023 genomfört investeringar i moderniserat ventilationssystem för den restauranglokal som ingår i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 276 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 274 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	9 630 914	9 073 447	8 851 734	8 921 666
Resultat efter fin. poster	856 252	-366 374	-1 400 530	-7 722 581
Soliditet (%)	39	37	37	38
Yttre fond	1 800 000	2 035 799	3 286 673	11 367 440
Taxeringsvärde	357 234 000	357 234 000	330 517 000	330 517 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	707	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 797	1 862	1 879	1 993
Skuldsättning per kvm totalyta	1 768	1 823	1 840	1 951
Sparande per kvm totalyta	198	222	207	245
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	11	9	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	113	105	107	89
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	32	25	27
Energikostnad per kvm totalyta	174	148	140	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,30	-	-	-
Räntekänslighet (%)	2,54	-	-	-

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	5 407 492	-	-	5 407 492
Upplåtelseavgifter	1 463 691	-	-	1 463 691
Fond, yttre underhåll	2 035 799	-2 035 799	1 800 000	1 800 000
Balanserat resultat	6 262 537	1 669 425	-1 800 000	6 131 962
Årets resultat	-366 374	366 374	856 252	856 252
Eget kapital	14 803 145	0	856 252	15 659 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 931 962
Årets resultat	856 252
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 800 000
Totalt	6 988 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	685 006
Balanseras i ny räkning	7 673 220

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 630 914	9 073 447
Övriga rörelseintäkter	3	110 553	100 757
Summa rörelseintäkter		9 741 467	9 174 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 763 294	-6 769 044
Övriga externa kostnader	9	-487 006	-450 256
Personalkostnader	10	-1 053 499	-975 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 048	-1 068 049
Summa rörelsekostnader		-8 371 846	-9 262 770
RÖRELSERESULTAT		1 369 621	-88 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 139	4 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-541 508	-282 675
Summa finansiella poster		-513 369	-277 808
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		856 252	-366 374
ÅRETS RESULTAT		856 252	-366 374

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	35 397 557	36 465 605
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 397 557	36 465 605
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 402 557	36 470 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		156 573	148 377
Övriga fordringar	15	4 966 364	3 603 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20 625	32 720
Summa kortfristiga fordringar		5 143 562	3 784 684
Kassa och bank			
Kassa och bank		349	349
Summa kassa och bank		349	349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 143 911	3 785 033
SUMMA TILLGÅNGAR		40 546 468	40 255 638

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 871 183	6 871 183
Fond för yttre underhåll		1 800 000	2 035 799
Summa bundet eget kapital		8 671 183	8 906 982
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 131 962	6 262 537
Årets resultat		856 252	-366 374
Summa fritt eget kapital		6 988 214	5 896 163
SUMMA EGET KAPITAL		15 659 397	14 803 145
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 391 717	17 910 444
Summa långfristiga skulder		6 391 717	17 910 444
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 787 281	5 998 755
Leverantörsskulder		486 263	285 873
Skatteskulder		25 763	11 399
Övriga kortfristiga skulder		264 891	360 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	931 156	885 847
Summa kortfristiga skulder		18 495 354	7 542 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 546 468	40 255 638

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 369 621	-88 567
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 068 048	1 068 049
	2 437 669	979 482
Erhållen ränta	28 139	4 867
Erlagd ränta	-541 596	-288 318
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 924 212	696 032
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 233	-105 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	164 867	245 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 077 846	835 697
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	84 000
Upptagna lån	0	5 320 000
Amortering av lån	-730 201	-5 538 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-730 201	-134 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 347 645	701 397
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 065 529	2 364 132
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 413 174	3 065 529

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolumbus 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, kabel-tv, 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	1,5 - 5 %
---------	-----------

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 540 325	7 195 092
Årsavgift bostäder, kap tillsk	304 032	288 699
Hysesintäkter lokaler	329 746	328 721
Hysesintäkter garage	7 722	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-16 893	-44 457
Uppvärmning	1 269 492	1 203 819
Sophämtning	78 048	0
Nycklar/lås vidarefakturering	15 627	0
Övernattnings-/gästlägenhet	67 160	74 740
Dröjsmålsränta	53	0
Pantsättningsavgift	14 700	26 807
Överlåtelseavgift	20 903	0
Öres- och kronutjämnning	-0	26
Summa	9 630 914	9 073 447

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	5 167	11 831
Elstöd	44 342	0
Övriga intäkter	-3 706	3 706
Försäkringsersättning	33 746	57 735
Återbäring försäkringsbolag	31 004	27 485
Summa	110 553	100 757

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	77 721	0
Städning utöver avtal	0	3 969
Sotning	0	4 013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	82 888	5 094
Brandskydd	31 446	211 019
Gårdkostnader	80 487	76 311
Gemensamma utrymmen	65 838	14 657
Snöröjning/sandning	27 540	27 540
Serviceavtal	165 432	133 122
Fordon	1 461	495
Förbrukningsmaterial	131 039	74 875
Summa	663 851	551 095

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	6 711	205 575
Huskropp utvändigt	11 687	0
Installationer	4 417	11 813
Bostadsrättslägenheter	0	4 000
Hyseslokaler	12 843	0
Tvättstuga	52 701	23 104
Trapphus/port/entr	19 247	13 915
Vind	10 224	0
Dörrar och lås/porttele	75 991	17 394
Bastu/pool	0	3 232
VVS	79 998	38 440
Värmeanläggning/undercentral	29 946	0
Ventilation	45 311	61 804
Elinstallationer	139 065	46 020
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 219
Tak	20 168	0
Fasader	32 876	82 711
Fönster	43 336	6 286
Mark/gård/utemiljö	0	28 670
Vattenskada	123 391	0
Skador/klotter/skadegörelse	18 690	66 036
Summa	726 601	615 219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	1 547 500
Källare	72 341	0
Lås	273 640	0
VVS	28 567	57 803
Värmeanläggning	0	18 984
Ventilation	248 719	402 799
Elinstallationer	50 052	0
Tak	0	184 125
Summa	673 319	2 211 211

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	375 175	149 975
Uppvärmning	1 477 028	1 372 178
Vatten	423 414	414 537
Sophämtning/renhållning	394 319	371 559
Summa	2 669 936	2 308 249

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	349 003	309 914
Kabel-TV	155 775	142 008
Bredband	225 982	344 702
Fastighetsskatt	298 826	286 646
Summa	1 029 586	1 083 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	9 210	5 342
Tele- och datakommunikation	18 404	18 976
Juridiska åtgärder	83 157	13 750
Inkassokostnader	3 140	6 348
Revisionsarvoden extern revisor	28 500	3 269
Styrelseomkostnader	0	15 760
Fritids och trivselkostnader	3 994	2 601
Föreningskostnader	80 420	57 283
Förvaltningsarvode enl avtal	172 314	167 501
Överlåtelsekostnad	24 946	0
Pantsättningskostnad	15 225	0
Korttidsinventarier	0	37 635
Administration	-9 841	67 268
Konsultkostnader	57 538	54 524
Summa	487 006	450 256

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	225 870	199 761
Lön - vicevärd	169 617	166 100
Lön - fastighetsskötare	195 090	340 002
Förändring semesterlöneskuld	59 027	0
Revisionsarvode arvoderad	9 460	4 637
Övriga arvoden	0	7 290
Kostnadsersättningar	0	2 317
Bilersättning skattefri	0	1 332
Bilersättning skattepliktig	0	828
SPP/tjänstepension/FORA	33 397	23 056
Arbetsgivaravgifter	206 064	224 791
Löneskatt	7 492	5 308
Uttagsskatt	147 481	0
Summa	1 053 499	975 422

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd under året.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	541 120	282 632
Dröjsmålsränta	130	0
Övriga räntekostnader	258	43
Summa	541 508	282 675

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 867 715	72 867 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 867 715	72 867 715
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 402 110	-35 334 061
Årets avskrivning	-1 068 048	-1 068 049
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 470 158	-36 402 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 397 557	36 465 605
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	170 630 000	170 630 000
Taxeringsvärde mark	186 604 000	186 604 000
Summa	357 234 000	357 234 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 146	53 146
Utgående anskaffningsvärde	53 146	53 146
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-53 146	-53 146
Utgående avskrivning	-53 146	-53 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	553 539	538 407
Klientmedel	0	2 011 073
Transaktionskonto	3 344 651	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 107
Summa	4 966 364	3 603 587

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	20 625	0
Upplupna intäkter	0	32 720
Summa	20 625	32 720

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-05-09	1,10 %	2 832 466	3 192 466
Handelsbanken	2024-03-01	4,75 %	503 750	581 250
SBAB	2024-05-10	1,13 %	1 501 592	1 741 593
SBAB	2026-03-13	0,98 %	2 256 385	2 256 385
SBAB	2024-01-10	3,91 %	3 101 939	3 101 939
SBAB	2026-05-19	4,12 %	1 662 866	1 715 566
SBAB	2024-04-16	2,05 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2024-05-15	0,63 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2024-11-12	3,61 %	5 320 000	5 320 000
Summa			23 178 998	23 909 199
Varav kortfristig del			16 787 281	5 998 755

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 791 498 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	32 911	11 813
Uppl kostn räntor	8 209	8 297
Uppl kostn semesterlöner	59 027	32 832
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 546	10 316
Förutbet hyror/avgifter	812 463	822 589
Summa	931 156	885 847

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	59 621 000	59 621 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av årsavgift med fem procent från och med 2024-01-01.

Underskrifter

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

Göteborg

Amanda Förberg
Styrelseledamot

Aurora Tellenbach
Styrelseledamot

Carl Gustaf Erik Saedén
Styrelseledamot

Fredrik Lewerth
Styrelseledamot

Jonas Hannestad
Ordförande

Linda Christina Liljeblad
Styrelseledamot

Michael Larsson
Kassör

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

Jimmy Olsson
Internrevisor

Grant Thornton
Klas Björnsson
Extern revisor

Peter Elheim
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 10:27

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 14:51

DOCUMENT ID:

HJVegyVHZR

ENVELOPE ID:

rJGCJJSZC-HJVegyVHZR

DOCUMENT NAME:

Brf Kolumbus, 716409-5874 - Årsredovisning 2023.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA M J FÖRBERG RADESJÖ amanda.forberg@live.se	Signed Authenticated	23.04.2024 15:01 23.04.2024 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/24) IP: 155.4.130.207
2. JONAS HANNESTAD jonas.hannestad@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:04 23.04.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/30) IP: 31.15.42.74
3. MICHAEL LARSSON godhem@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:23 23.04.2024 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/08/14) IP: 98.128.167.83
4. ERIK SAEDÉN Erik_saedén@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 15:31 23.04.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/08/25) IP: 155.4.132.9
5. Linda Christina Liljebld linda.lcldesign@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 16:19 23.04.2024 16:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/02) IP: 155.4.128.95
6. Aurora Tellenbach Aurora.tellenbach@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 16:51 23.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/20) IP: 94.254.62.146
7. FREDRIK LEWERTH fredrik@lewerth.se	Signed Authenticated	23.04.2024 17:16 23.04.2024 17:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/22) IP: 158.174.219.216
8. Klas Ingvar Björnsson klas.bjornsson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:36 23.04.2024 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/20) IP: 213.66.192.166
9. JAN PETER ELHEIM peter.elheim@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 07:17 25.04.2024 07:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/29) IP: 155.4.132.149

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



PAeS
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. JIMMY OLSSON jimmy@ullerstam.se	 Signed Authenticated	26.04.2024 10:27 26.04.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/15) IP: 155.4.132.70

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

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 Kolumbus
Org.nr. 716409-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kolumbus för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Intern revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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.

De interna revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Kolumbus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg dag som framgår av vår digitala underskrift

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Peter Elheim
Intern revisor

Jimmy Olsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2024 10:28

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 23.04.2024 14:51

DOCUMENT ID:
BkfxlJEH-R

ENVELOPE ID:
HJ-A11EBZA-BkfxlJEH-R

DOCUMENT NAME:
24 RB ISA_Föreningar_2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Klas Ingvar Björnsson klas.bjornsson@se.gt.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:35 23.04.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/20) IP: 213.66.192.166
2. JAN PETER ELHEIM peter.elheim@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 23:38 25.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/29) IP: 83.191.98.216
3. JIMMY OLSSON jimmy@ullerstam.se	Signed Authenticated	26.04.2024 10:28 26.04.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/15) IP: 155.4.132.70

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

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