



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kolumbus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 2024-11-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 306:16	1980	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 174 bostadsrätter om totalt 12 934 kvm och 2 lokaler om 221 kvm. Byggnadernas totalyta är 13 112 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erik Saedén	Ordförande
Maria Martinsson	Kassör
Aurora Tellenbach	Styrelseledamot
Fredrik Lewerth	Styrelseledamot
Linda Christina Liljeblad	Styrelseledamot
Stina Nilimaa Wickström	Styrelseledamot
Tony Clementz	Styrelseledamot
Anna Isabella Persson	Suppleant

Valberedning

Ingegerd Green
Jenny-Maria Ericsson-Deogan
Jonas Hannestad
Tomas Sjögren

Firmateckning

Firma tecknas av ordinarie ledamöter.

Revisorer

Martin Nilsson	Auktoriserad revisor
Pontus Ljungblad	Internrevisor
Pontus Thomas Ljungblad	Intern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 1982 och sträcker sig fram till 2072.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1982	● Omläggning av tak Rörstambyte Elstambyte
2003-2004	● Renovering av trapphus
2003-2019	● Fasad & Takmålning - Löpande enl plan
2009-2013	● Gårdsrenovering & dränering
2013	● Renovering av trapphus
2015	● Byte av låssystem
2015-2016	● Renovering Bastuavd
2018	● Målning av gym Målning av tvättstugor
2020	● Inköp digitalt bokningssystem tvättstugor
2020-2021	● Relining avlopp
2021-2022	● Renovering restauranglokal - Modernisering av el, ventilation och brandskydd
2022	● Översyn och energioptimering av varmvattensystem
2022-2023	● Installation av imkanal för restauranglokal
2023	● Byte av dörrstängare trapphus
2024	● Uppgradering elservis för restauranglokal Renovering övernattningsrum Bygge av samlingslokal Uppgradering av fläktar soprum och gemensamma utrymmen
2025	● Filter värmesystem
2025-2026	● Ventilbyte värme och vattensystem

Planerade underhåll

2025-2044	● Fasad och takmålning löpande enligt plan. Byggnadstekniskt underhåll.
-----------	---

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Renova Miljö AB
Domän	Brfnet.se
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Elleverantör	Göteborgs Energi AB
Fastighetsförsäkring	IF
Internetleverantör	Banhof AB
Jourttjänst	SOS Alarm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Mobilabonnemang	Telenor
Passersystem	Monitor Larm
Serviceavtal tvättstugor	Electrolux
Snöröjning/halkbekämpning	HTE
Teknisk förvaltning	Vicevärd/Styrelse
Träningsprodukter	Västsvenska Gymservice AB
TV	Tele2
Ventilation	Göteborg Vent&Montage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Brand i Lgh 67, 2025-07-22.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 271 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 268 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 498 627	10 049 639	9 630 914	9 073 447
Resultat efter fin. poster	193 306	-729 563	856 252	-366 374
Soliditet (%)	39	38	39	37
Yttre fond	3 833 812	2 914 994	1 800 000	2 035 799
Taxeringsvärde	320 035 000	357 234 000	357 234 000	357 234 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	762	736	707	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,8	93,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 636	1 745	1 797	1 862
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 614	1 716	1 768	1 823
Sparande / kvm totalyta, kr	185	154	199	222
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	20	29	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	139	113	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	32	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	198	174	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,07	2,30	-
Räntekänslighet (%)	2,15	2,37	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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 407 492	-	-	5 407 492
Upplåtelseavgifter	1 463 691	-	-	1 463 691
Fond, yttre underhåll	2 914 994	-1 681 182	2 600 000	3 833 812
Balanserat resultat	5 873 220	951 619	-2 600 000	4 224 839
Årets resultat	-729 563	729 563	193 306	193 306
Eget kapital	14 929 834	0	193 306	15 123 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 824 839
Årets resultat	193 306
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 2 600 000
Totalt	4 418 145

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 386 730
Balanseras i ny räkning	5 804 875

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 498 628	10 049 639
Övriga rörelseintäkter	3	44 396	-37 577
Summa rörelseintäkter		10 543 024	10 012 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 339 110	-7 406 905
Övriga externa kostnader	9	-690 764	-498 072
Personalkostnader	10	-908 403	-1 099 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 808	-1 068 048
Summa rörelsekostnader		-9 778 085	-10 072 801
RÖRELSERESULTAT		764 939	-60 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 905	31 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-586 537	-700 476
Summa finansiella poster		-571 632	-668 823
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 306	-729 563
ÅRETS RESULTAT		193 306	-729 563

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	33 489 701	34 329 509
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 489 701	34 329 509
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 494 701	34 334 509
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		108 053	41 343
Övriga fordringar	15	4 603 144	4 976 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	285 386	292 333
Summa kortfristiga fordringar		4 996 583	5 310 567
Kassa och bank			
Kassa och bank		349	349
Summa kassa och bank		349	349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 996 932	5 310 916
SUMMA TILLGÅNGAR		38 491 633	39 645 425

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 871 183	6 871 183
Fond för yttre underhåll		3 833 812	2 914 994
Summa bundet eget kapital		10 704 995	9 786 177
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 224 839	5 873 220
Årets resultat		193 306	-729 563
Summa fritt eget kapital		4 418 145	5 143 657
SUMMA EGET KAPITAL		15 123 140	14 929 834
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 101 939	3 919 251
Summa långfristiga skulder		3 101 939	3 919 251
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 058 309	18 582 247
Leverantörsskulder		477 107	553 577
Skatteskulder		19 649	29 596
Övriga kortfristiga skulder		199 165	200 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 512 324	1 430 361
Summa kortfristiga skulder		20 266 554	20 796 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 491 633	39 645 425

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 939	-60 739
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	839 808	1 068 048
	1 604 747	1 007 309
Erhållen ränta	14 905	31 653
Erlagd ränta	-585 624	-701 615
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 034 027	337 346
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 139	-175 163
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 762	507 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	979 127	669 342
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 341 250	-677 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 341 250	-677 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-362 123	-8 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 405 016	4 413 174
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 042 893	4 405 016

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kolumbus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Föreningens värderingsprinciper är i huvudsak oförändrade med undantag för införandet av komponentavskrivning av byggnaden.

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:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	1,13 %
Fasader	1,61 %
Fönster	3,01 %
Stamledningar VA	1,80 %
Stamledningar Värme	1,00 %
Styr & övervakning	3,01 %
El	2,25 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	8 283 821	7 920 618
Årsavgift bostäder, kap tillsk	304 032	304 032
	7 128	6 534
Hysesintäkter lokaler	394 212	319 673
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 762	-500
Uppvärmning	1 269 348	1 269 348
Gemensamhetslokal	13 500	12 600
Sophämtning	76 728	59 715
Nycklar/lås vidarefakturerering	20 481	7 971
Övernattnings-/gästlägenhet	92 900	88 520
Dröjsmålsränta	128	0
Pantsättningsavgift	19 977	26 883
Överlåtelseavgift	14 552	32 479
Administrativ avgift	3 381	1 764
Andrahandsuthyrning	200	0
Öres- och kronutjämnning	2	2
Summa	10 498 628	10 049 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 236	0
Försäkringssersättning	0	-60 446
Återbäring försäkringsbolag	39 160	22 869
Summa	44 396	-37 577

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	32 562
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	24 751	12 500
Larm och bevakning	42 924	80 957
Städning utöver avtal	2 375	20 100
Sotning	41 762	0
Brandskydd	31 052	31 851
Gårdkostnader	62 810	127 015
Gemensamma utrymmen	15 881	94 067
Garage/parkering	10 978	0
Snöröjning/sandning	65 663	1 572
Serviceavtal	149 667	96 338
Fordon	1 592	7 078
Förbrukningsmaterial	54 671	132 872
Summa	504 126	636 912

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	627 308	72 751
Bostadsrättslägenheter	844	14 844
Hyseslokaler	0	14 255
Tvättstuga	67 219	191 756
Trapphus/port/entr	49 591	0
Källarutrymmen	0	46 819
Dörrar och lås/porttele	74 424	112 037
Bastu/pool	8 250	0
VVS	507 000	163 844
Värmeanläggning/undercentral	21 840	0
Ventilation	22 226	87 782
Elinstallationer	88 255	240 498
Tak	27 746	33 295
Fönster	3 375	35 751
Mark/gård/utemiljö	29 935	24 421
Vattenskada	256 623	251 271
Skador/klotter/skadegörelse	83 512	89 737
Summa	1 868 148	1 379 061

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 010 742	651 838
Lokaler	0	22 456
Tvättstuga	73 425	0
Sophantering/återvinning	1 603	28 879
Dörrar och lås	0	46 315
Övernattn./gästlägenhet	0	18 750
Gemensamma utrymmen	118 786	56 381
VVS	51 347	0
Värmeanläggning	0	51 353
Ventilation	0	125 562
Elinstallationer	0	51 563
Tak	91 738	378 088
Fasader	0	98 070
Fönster	39 089	145 713
Mark/gård/utemiljö	0	6 214
Summa	1 386 730	1 681 182

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	185 760	261 067
Uppvärmning	1 556 358	1 826 672
Vatten	567 079	507 599
Sophämtning/renhållning	368 897	362 364
Summa	2 678 094	2 957 702

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	328 073	223 951
Självrisk	50 000	0
Kabel-TV	165 760	122 370
Bredband	37 852	99 767
Fastighetsskatt	320 326	305 960
Summa	902 011	752 048

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 059	13 566
Tele- och datakommunikation	20 604	14 362
Juridiska åtgärder	12 688	30 814
Inkassokostnader	0	2 057
Revisionsarvoden extern revisor	40 500	58 761
Revisionsarvoden internrevisor	9 842	0
Styrelseomkostnader	6 080	5 763
Fritids och trivselkostnader	2 983	0
Föreningskostnader	262 428	46 763
Förvaltningsarvode enl avtal	191 565	182 085
Överlåtelsekostnad	11 760	33 533
Pantsättningskostnad	20 874	26 359
Korttidsinventarier	0	6 934
Administration	5 149	14 271
Konsultkostnader	98 536	47 042
Tidningar och facklitteratur	3 696	15 763
Summa	690 764	498 072

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	185 475	332 123
Lön - vicevärd	207 000	205 500
Lön - fastighetsskötare	213 900	207 687
Förändring semesterlöneskuld	9 522	19 219
SPP/tjänstepension/FORA	19 519	9 312
Arbetsgivaravgifter	190 382	242 216
Löneskatt	4 399	4 385
Uttagsskatt	78 206	79 334
Summa	908 403	1 099 776

Föreningar har under året haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	592 111	700 292
Dröjsmålsränta	-5 574	184
Summa	586 537	700 476

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 867 715	72 867 715
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 867 715	72 867 715
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-38 538 206	-37 470 158
Årets avskrivning	-839 808	-1 068 048
Utgående ackumulerad avskrivning	-39 378 014	-38 538 206
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 489 701	34 329 509
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 700 000</i>	<i>2 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	184 505 000	170 630 000
Taxeringsvärde mark	135 530 000	186 604 000
Summa	320 035 000	357 234 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 146	53 146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 146	53 146
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-53 146	-53 146
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 146	-53 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	560 600	572 224
Transaktionskonto	2 984 152	3 334 367
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	4 603 144	4 976 891

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	125 371	70 349
Förutbet försäkr premier	95 935	160 201
Förutbet kabel-TV	41 805	41 440
Förutbet bredband	22 275	20 343
Summa	285 386	292 333

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,50 %	Löst	426 250
SBAB	2026-05-11	2,77 %	2 112 466	2 472 466
SBAB	2026-03-13	0,98 %	2 256 385	2 256 385
SBAB	2027-01-12	2,56 %	3 101 939	3 101 939
SBAB	2026-05-19	4,12 %	1 662 866	1 662 866
SBAB	2026-04-16	2,59 %	2 685 000	3 000 000
SBAB	2026-05-15	2,60 %	3 000 000	3 000 000
SBAB	2026-11-12	2,57 %	5 320 000	5 320 000
SBAB	2026-05-12	2,57 %	1 021 592	1 261 592
Summa			21 160 248	22 501 498
Varav kortfristig del			18 058 309	18 582 247

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 238 656 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	26 377	21 735
Uppl kostn el	16 865	18 474
Uppl kostnad Värme	196 049	207 485
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	35 000
Uppl kostn räntor	7 983	7 070
Uppl kostn vatten	79 584	39 917
Uppl kostnad Sophämtning	31 727	23 796
Uppl kostnad arvoden	103 385	110 000
Uppl kostn semesterlöner	87 768	78 246
Beräknade uppl. sociala avgifter	60 060	59 147
Förutbet hyror/avgifter	864 526	829 491
Summa	1 512 324	1 430 361

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 621 000	59 621 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Aurora Tellenbach
Styrelseledamot

Erik Saedén
Ordförande

Fredrik Lewerth
Styrelseledamot

Linda Christina Liljeblad
Styrelseledamot

Maria Martinsson
Kassör

Stina Nilimaa Wickström
Styrelseledamot

Tony Clementz
Styrelseledamot

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

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Pontus Thomas Ljungblad
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 11:03

DOCUMENT ID:

ByNdgPvpWx

ENVELOPE ID:

rJZX_xwDT-x-ByNdgPvpWx

DOCUMENT NAME:

Brf Kolumbus, 716409-5874 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

86ba8d4451adc6cd57336ee2f0ff255390b4d6b6b3e9e0
7949ffa4d366ab5784c6e89bbc5af1a89549e5e8323631
11311aaecab32524eddd068e893d015417d6

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK SAEDÉN erik_saeden@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:05 23.04.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.12
2. TONY CLEMENTZ tony@tclementz.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:05 23.04.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.139.114
3. Linda Christina Liljeblad linda.lcldesign@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:26 23.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.95
4. Stina Birgitta Nilimaa Wicksström stina.nilimaa@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 12:55 23.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.107.49
5. FREDRIK LEWERTH fredrik@lewerth.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 13:04 23.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.249.206
6. Maria Martinsson maria.martinsson@astrazeneca.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 14:21 23.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.133.68.83
7. Aurora Tellenbach aurora.tellenbach@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:41 23.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.166.65
8. Pontus Thomas Ljungblad pontusljungblad@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 22:42 23.04.2026 22:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
9. Erik Martin Nilsson	 Signed	24.04.2026 11:13	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	24.04.2026 11:11	Low	IP: 34.249.87.65

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

 Attachments

No attachments related to this document

 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 räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 icke-kvalificerade 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 på 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens ställning, resultat och kassaflöde.

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 räkenskapsåret 2025 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 revisorssed 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor

Pontus Ljungblad
Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 11:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 11:03

DOCUMENT ID:

BkGXdeww6Zx

ENVELOPE ID:

SylXOxPPabg-BkGXdeww6Zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Kolumbus 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

d7d2bb4f735731d0d70a86b2bf8924d96162578526dbf0
f7e50950eb0e8f0534b688a0c85bc9af003442f42b7e204
9402d9e1a431d45a68ec32b3344ac9f19d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pontus Thomas Ljungblad	Signed	23.04.2026 22:40	eID	Swedish BankID
pontusljungblad@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 22:39	Low	IP: 172.226.49.2
2. Erik Martin Nilsson	Signed	24.04.2026 11:11	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	24.04.2026 11:09	Low	IP: 34.249.87.65

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

Attachments

No attachments related to this 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