



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Koltrasten



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Johan Bodin	Ledamot
Ulf Emanuel Lindfors	Ledamot
Manu Kalevi Meronen	Ledamot
Jan Peter Pålsson	Ledamot
Maria Kristina Vestin	Ledamot

Susann Elisabet Hellberg	Suppleant
Britt-Marie Ivert	Suppleant
Tim Jörgen Lidén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Johan Bodin, Susann Elisabet Hellberg, Britt-Marie Ivert, Tim Jörgen Lidén och Maria Kristina Vestin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benny Uppström

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Henrik Boman
Lisa Mähler

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-07. Tjäderns Förskola.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

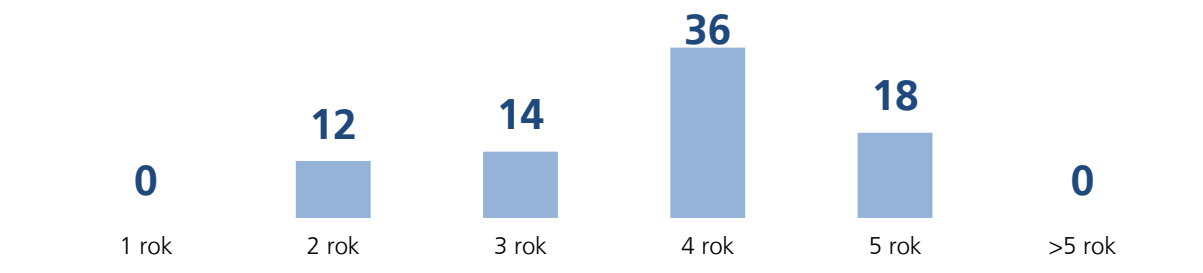
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 764 m², varav 7 764 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Möteslokal samt en verkstad för styrelsearbeten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2020	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	
Målning (fasad)	2015-17	
Fönsterbyten	2016-17	
Panelbyten	2016-17	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum

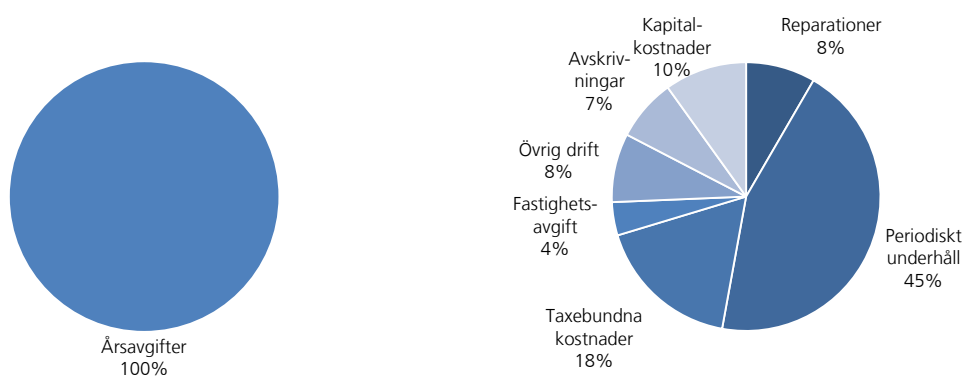
Föreningens ekonomi

Lån togs inför målningen på 1.633.000kr

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 570 656	1 696 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 209 035	5 602 257
Finansiella intäkter	950	4 910
Minskning kortfristiga fordringar	27 447	179 062
Ökning av långfristiga skulder	1 029 604	0
Ökning av kortfristiga skulder	170 496	0
	6 437 532	5 786 229
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 052 118	3 110 031
Finansiella kostnader	846 219	1 011 010
Minskning av långfristiga skulder	0	562 596
Minskning av kortfristiga skulder	0	228 374
	7 898 337	4 912 012
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 109 851	2 570 656
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 460 805	873 841

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Vattenskador: 291 272

Öbacka Måleri: 3 089.166kr

Avfallskärl: 215.000kr

Panelbyten: 407.823kr

Händelser efter året

Fortsatt målning av fasaderna 2016 och eventuellt 2017

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	668	668	668	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 517	3 384	3 457	3 530
Elkostnad/m ² totalyta	14	13	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	106	93	107	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	42	47	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	130	150	166
Soliditet (%)	0	3	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 327	848	525	319
Nettoomsättning (tkr)	5 184	5 184	5 184	5 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 764 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 326 768
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 714 351
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
summa balanserat resultat	-8 297 368

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

2 346 656
-5 950 712

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	5 183 934	5 183 950
Övriga rörelseintäkter	Not 2	25 101	418 307
Summa rörelseintäkter		5 209 035	5 602 257
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-6 778 232	-2 812 359
Övriga externa kostnader	Not 4	-142 128	-184 442
Personalkostnader	Not 5	-131 758	-113 230
Avskrivningar	Not 6	-638 416	-638 416
Summa rörelsekostnader		-7 690 534	-3 748 447
RÖRELSERESULTAT		-2 481 499	1 853 810
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		950	4 534
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 219	-1 011 010
Summa finansiella poster		-845 269	-1 006 100
ÅRETS RESULTAT		-3 326 768	847 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	24 424 949	25 063 364
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 424 949	25 063 364
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 428 449	25 066 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 100 361	2 599 960
Summa kortfristiga fordringar		1 100 361	2 599 960
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 11		
Kortfristiga placeringar		1 907	1 907
		1 907	1 907
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 346	0
Summa kassa och bank		11 346	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 113 615	2 601 867
SUMMA TILLGÅNGAR		25 542 064	27 668 731

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 346 656	2 264 875
Summa bundet eget kapital		5 893 680	5 811 899
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 970 600	-5 736 529
Årets resultat		-3 326 768	847 710
Summa fritt eget kapital		-8 297 368	-4 888 819
SUMMA EGET KAPITAL		-2 403 688	923 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 662 373	25 714 369
Summa långfristiga skulder		26 662 373	25 714 369
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	644 196	562 596
Leverantörsskulder		235 757	61 924
Skatteskulder		1 749	24 717
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	401 677	382 046
Summa kortfristiga skulder		1 283 379	1 031 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 542 064	27 668 731
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	86 658 000	86 658 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	5 183 892	5 183 892
	Öresutjämning	42	58
		5 183 934	5 183 950

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	13 575	416 866
	Övriga intäkter	11 526	1 441
		25 101	418 307

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	66 611	71 025
	Gemensamma utrymmen	6 764	16 927
	Gård	11 670	8 704
	Förbrukningsmateriel	15 290	23 478
	Fordon	1 407	4 371
		101 742	124 505
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 354	4 843
	Gemensamma utrymmen	16 293	0
	Sophantering/återvinning	0	4 653
	Lås	1 014	4 423
	VVS	27 479	11 451
	Värmeanläggning/undercentral	82 376	0
	Ventilation	3 349	0
	Elinstallationer	23 075	5 850
	Huskropp utvändigt	95 323	0
	Fasad	0	16 203
	Mark/gård/utemiljö	98 767	9 252
	Garage/parkering	7 200	438
	Skador/klotter/skadegörelse	54 424	425 771
	Vattenskada	291 272	2 963
		713 926	485 847
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	30 325	0
	Sophantering/återvinning	215 000	0
	Entré/trapphus	15 034	68 194
	Huskropp utvändigt	148 488	0
	Fasad	3 305 364	39 375
	Fönster	45 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	66 899
	Garage/parkering	37 500	0
		3 796 711	174 468
	Taxebundna kostnader		
	El	104 884	99 850
	Värme	820 339	721 110
	Vatten	363 794	325 526
	Sophämtning/renhållning	195 438	180 484
	Grovsopor	9 145	0
		1 493 599	1 326 970
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	176 033	172 155
	Kabel-TV	61 897	98 470
	Bredband	89 804	90 000
		327 734	360 625
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	344 520	339 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 778 232	2 812 359

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 400	3 233
	Tele- och datakommunikation	2 788	1 524
	Juridiska Åtgärder	0	24 750
	Inkassering avgift/hyra	425	4 800
	Revisionsarvode extern revisor	12 481	113
	Föreningskostnader	25 488	5 229
	Fritids- och trivselkostnader	3 231	1 384
	Förvaltningsarvode	67 482	65 772
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 688
	Administration	13 013	5 179
	Korttidsinventarier	8 250	54 631
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	13 140
		142 128	184 442

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	88 500
	Löner	3 000	0
	Sociala kostnader	28 758	24 730
		131 758	113 230

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
	Markanläggning	32 067	32 067
		638 416	638 416

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 342 671	89 342 671
	Utgående anskaffningsvärde	89 342 671	89 342 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 089 290	-33 450 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 416	-638 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-34 727 705	-34 089 290
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-30 190 017	-30 190 017
	Utgående nedskrivning	-30 190 017	-30 190 017
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 424 949	25 063 364
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 656 000	35 566 000
	Taxeringsvärde mark	11 280 000	9 760 000
		45 936 000	45 326 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 936 000	45 326 000
		45 936 000	45 326 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 435	114 435
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 435	114 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 435	-114 435
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 435	-114 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	1 857	26 478
	Skattefordran	0	2 826
	Klientmedel hos SBC	1 098 504	2 570 656
		1 100 361	2 599 960

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	0	1 907	2 273
			1 907	2 273

Not 12	EGET KAPITAL				
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	3 547 024	0	0	3 547 024
	Fond för yttre underhåll	2 346 656	256 249	-174 468	2 264 875
	S:a bundet eget kapital	5 893 680	256 249	-174 468	5 811 899
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-4 970 600	-256 249	1 022 178	-5 736 529
	Årets resultat	-3 326 768	-3 326 768	-847 710	847 710
	S:a ansamlad förlust	-8 297 368	-3 583 017	174 468	-4 888 819
	S:a eget kapital	-2 403 688	-3 326 768	0	923 080

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	2 264 875	2 062 737
	Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-174 468	-54 111
	Vid årets slut	2 346 656	2 264 875

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,450 %	6 071 142	6 205 310	2088-12-31
Handelsbanken	3,110 %	10 793 227	11 021 655	2016-03-30
Handelsbanken	3,310 %	8 850 000	9 050 000	2018-06-30
Handelsbanken	1,790 %	1 592 200	0	2016-05-04
Summa skulder till kreditinstitut		27 306 569	26 276 965	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-644 196	-562 596	
		26 662 373	25 714 369	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 235 589 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Snöröjning	7 875	0
Förutbetalda avgifter & hyror	393 802	382 046
	401 677	382 046

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 10 / 5 2016



Per Johan Bodin
Ledamot



Manu Kalevi Meronen
Ledamot



Maria Kristina Vestin
Ledamot



Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot



Jan Peter Pålsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2016
Ernst & Young

Benny Uppström
Godkänd revisor

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,450 %	6 071 142	6 205 310	2019-03-30
Handelsbanken	3,110 %	10 793 227	11 021 655	2016-03-30
Handelsbanken	3,310 %	8 850 000	9 050 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,790 %	1 592 200	0	2018-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		27 306 569	26 276 965	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-644 196	-562 596	
		26 662 373	25 714 369	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 085 589 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31	2014-12-31
Snöröjning	7 875	0
Förutbetalda avgifter & hyror	393 802	382 046
	401 677	382 046

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den / 2016

Per Johan Bodin
Ledamot

Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot

Manu Kalevi Meronen
Ledamot

Jan Peter Pålsson
Ledamot

Maria Kristina Vestin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2016
Ernst & Young

Benny Uppström
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten, org.nr 716460-2976

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

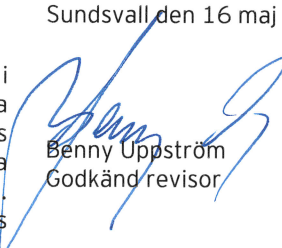
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Sundsvall den 16 maj 2016



Benny Uppström
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 183 892	5 183 892	5 183 895
Öresutjämning	0	42	0
Försäkringsersättning	0	13 575	0
Övriga intäkter	0	11 526	0
	5 183 892	5 209 035	5 183 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-80 000	-66 611	-80 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-6 764	0
Gård	-10 000	-11 670	-10 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-15 290	-15 000
Fordon	-5 000	-1 407	-6 000
	-116 000	-101 742	-161 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	-13 354	-200 000
Gemensamma utrymmen	0	-16 293	0
Lås	0	-1 014	0
VVS	0	-27 479	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-82 376	0
Ventilation	0	-3 349	0
Elinstallationer	0	-23 075	0
Huskropp utvändigt	0	-95 323	0
Mark/gård/utemiljö	0	-98 767	0
Garage/parkering	0	-7 200	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-54 424	0
Vattenskada	0	-291 272	0
	-300 000	-713 926	-200 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-30 325	0
Soppantering/återvinning	0	-215 000	0
Entré/trapphus	-60 000	-15 034	0
Ventilation	-25 000	0	-50 000
Elinstallationer	-2 500	0	0
Huskropp utvändigt	0	-148 488	0
Tak	-30 000	0	-215 000
Fasad	0	-3 305 364	-1 206 250
Fönster	-75 000	-45 000	0
Balkonger/altaner	-60 000	0	-10 500
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	-27 500
Garage/parkering	0	-37 500	0
	-277 500	-3 796 711	-1 509 250
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-104 884	-123 300
Värme	-895 000	-820 339	-839 000
Vatten	-355 000	-363 794	-375 000
Sophämtning/renhållning	-185 000	-195 438	-176 200
Grovsopor	-5 000	-9 145	-5 000
	-1 555 000	-1 493 599	-1 518 500

	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-179 500	-176 033	-133 200
Kabel-TV	-50 000	-61 897	-64 000
Bredband	-68 000	-89 804	-93 000
	-297 500	-327 734	-290 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-344 520	-344 520	-339 945
	-344 520	-344 520	-339 945
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 500	-2 400	-2 500
Tele- och datakommunikation	-1 500	-2 788	-500
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-425	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 481	-12 500
Föreningskostnader	-10 000	-25 488	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-3 231	-1 000
Förvaltningsarvode	-68 800	-67 482	-67 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-8 000	-13 013	-8 000
Korttidsinventarier	0	-8 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 700	-6 570	-6 700
	-120 300	-142 128	-113 200
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	0	0	-30 000
Lön - övrigt	0	-3 000	0
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-28 758	-40 000
	-130 000	-131 758	-170 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-538 197	-538 197	-538 200
Förbättringar	-68 152	-68 152	-68 100
Markanläggning	-32 067	-32 067	-32 100
	-638 416	-638 416	-638 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 779 236	-7 690 534	-4 940 495
RÖRELSERESULTAT	1 404 656	-2 481 499	243 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	2 000	719	2 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	135	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	96	0
Låneräntor	-820 000	-846 219	-1 060 000
	-818 000	-845 269	-1 058 000
RESULTAT	586 656	-3 326 768	-814 600