



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Koltrasten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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

Kenneth Patrick Daly	Ledamot	1 år kvar enligt senaste stämma. Lämnar BRF
Jonas Peter Jonsson	Ledamot	
Ulf Emanuel Lindfors	Ledamot	
Ulf Roger Markström	Ledamot	
Maria Kristina Vestin	Ledamot	1 år kvar enligt senaste stämma. Lämnar BRF
Carl Emil Bergström	Suppleant	
Fredrik Olof Bäckman	Suppleant	
Eva Ann-Katrin Lind	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Emil Bergström, Fredrik Olof Bäckman, Kenneth Patrick Daly, Jonas Peter Jonsson, Eva Ann-Katrin Lind och Maria Kristina Vestin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Lisa Mähler

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

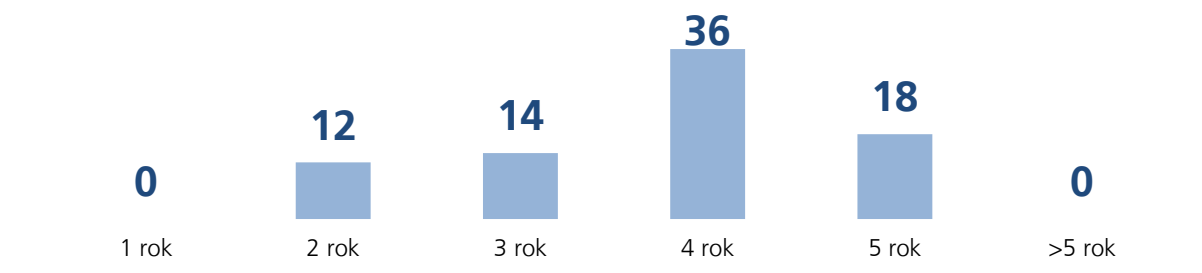
Värdeåret är 1990.

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**

Föreningslokal

Verkstad

Cykelförråd

Kommentar

Möteslokal för styrelsen

Verkstad för styrelsearbeten

Två gemensamma cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Asfaltering - justering av vägbana	2018	NCC
Justerbar plint under samtliga förråd utan betonggrund	2018	NCC
Installation av ny belysning vid sopkärl och parkeringsplatser	2018	
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2020	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av samtlig stolparmatur till LED	2018 - 2019	Kempes EL
Besiktning av takrännor	2018 - 2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

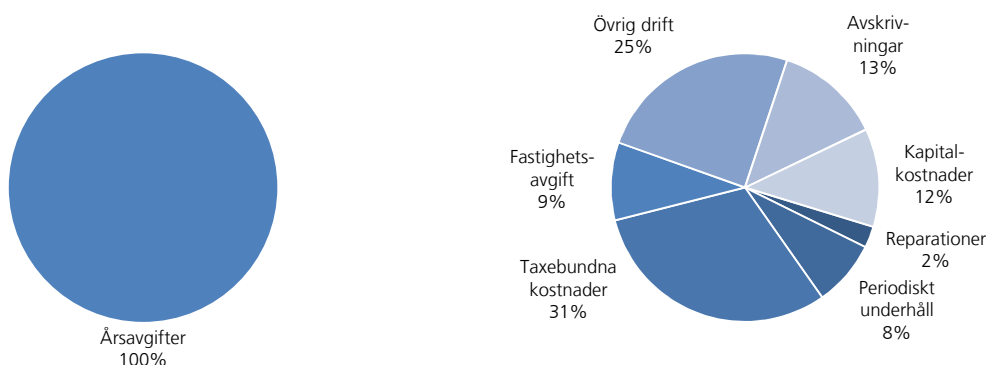
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Västernorrland
Parkeringsbevakning	Securitas
Trygghetsjour	Securitas
Felanmälan samt viss teknisk förvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 861 654	1 209 750
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 318 737	5 283 786
Finansiella intäkter	37	47
Ökning av kortfristiga skulder	132 580	0
	5 451 353	5 283 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 617 599	3 087 584
Finansiella kostnader	564 781	665 936
Ökning av kortfristiga fordringar	36 289	30 853
Minskning av långfristiga skulder	804 196	804 196
Minskning av kortfristiga skulder	0	43 359
	5 022 865	4 631 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 290 143	1 861 654
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	428 489	651 904

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justering av asfaltsvägar har utförts av NCC.

Byte av stolparmaturl till LED. Påbörjat under 2018 och färdigställs under 2019.

Justerbar plint under samtliga förrådsbyggnader som saknar gjuten grund. Orsak till detta är att förråden har sättningar som till största del orsakats av dålig underbyggnad. Utfört av NCC.

Ny belysning uppsatt vid sopstationerna samt vid parkeringsplatserna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 22

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 113

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	678	668	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 629	3 732	3 836	3 517
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	105	109	112	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	50	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	86	90	109
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	525	892	-2 973	-3 327
Nettoomsättning (tkr)	5 297	5 266	5 184	5 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 764 m² bostäder.

Förändringar 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	263 862	256 249	-248 636	256 249
S:a bundet eget kapital	3 810 886	256 249	-248 636	3 803 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 295 216	-256 249	1 140 533	-9 179 500
Årets resultat	525 341	525 341	-891 897	891 897
S:a ansamlad förlust	-7 769 875	269 092	248 636	-8 287 603
S:a eget kapital	-3 958 989	525 341	0	-4 484 330

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	525 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 038 967
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
summa balanserat resultat	-7 769 875

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

263 862
-7 506 013

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 296 548	5 266 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 189	17 762
Summa rörelseintäkter		5 318 737	5 283 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 332 017	-2 856 760
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 823	-102 854
Personalkostnader	Not 6	-131 759	-127 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-611 053	-638 416
Summa rörelsekostnader		-4 228 651	-3 726 000
RÖRELSERESULTAT		1 090 085	1 557 786
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 781	-665 936
Summa finansiella poster		-564 744	-665 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		525 341	891 897
ÅRETS RESULTAT		525 341	891 897

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 537 064	23 148 117
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 537 064	23 148 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 540 564	23 151 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		70 015	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 292 452	1 900 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	14 344	0
Summa kortfristiga fordringar		2 376 811	1 900 687
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		2 376	2 376
		2 376	2 376
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	11 346
Summa kassa och bank		0	11 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 379 186	1 914 409
SUMMA TILLGÅNGAR		24 919 751	25 066 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 15	263 862	256 249
Summa bundet eget kapital		3 810 886	3 803 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 295 216	-9 179 500
Årets resultat		525 341	891 897
Summa fritt eget kapital		-7 769 875	-8 287 603
SUMMA EGET KAPITAL		-3 958 989	-4 484 330
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	27 369 785	18 576 581
Summa långfristiga skulder		27 369 785	18 576 581
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	804 196	10 401 596
Leverantörsskulder		123 456	162 316
Skatteskulder		109 179	1 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	472 124	408 114
Summa kortfristiga skulder		1 508 955	10 973 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 919 751	25 066 026

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
Byggnader	90 år	90 år
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 287 550	5 261 636
Hyror parkering	9 300	4 600
Öresutjämning	-303	-212
	5 296 548	5 266 024

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	22 189	17 762
	22 189	17 762

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 694	18 443
	Snöröjning/sandning	532 736	88 484
	Gemensamma utrymmen	9 552	1 475
	Gård	17 253	1 358
	Serviceavtal	1 455	0
	Förbrukningsmateriel	5 493	1 837
	Fordon	6 730	267
		600 914	111 864
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	7 829	0
	Vind	0	598
	Entré/trapphus	0	25 850
	Lås	2 836	13 162
	VVS	18 226	9 399
	Värmeanläggning/undercentral	20 698	74 881
	Ventilation	11 207	6 853
	Elinstallationer	15 724	1 403
	Huskropp utvändigt	0	17 765
	Tak	0	19 375
	Fönster	500	6 588
	Mark/gård/utemiljö	23 664	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 150
	Vattenskada	22 331	167 270
		123 015	356 294
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	113 733	0
	VVS	0	231 809
	Elinstallationer	85 076	0
	Fönster	52 797	0
	Mark/gård/utemiljö	131 960	16 827
		383 566	248 636
	Taxebundna kostnader		
	El	126 088	116 369
	Värme	815 091	848 324
	Vatten	337 581	310 119
	Sophämtning/renhållning	194 332	178 453
	Grovsopor	3 448	15 978
		1 476 539	1 469 243
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	140 781	172 032
	Kabel-TV	110 252	64 171
	Bredband	45 000	90 000
		296 033	326 203
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	451 950	344 520
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 332 017	2 856 760

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	7 350	6 125
	Tele- och datakommunikation	1 639	-6 590
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	1 700	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	13 100	12 856
	Föreningskostnader	18 121	-2 680
	Styrelseomkostnader	3 666	-3 161
	Fritids- och trivselkostnader	6 863	-1 340
	Förvaltningsarvode	74 878	72 158
	Förvaltningsarvoden övriga	2 375	0
	Administration	5 164	164
	Korttidsinventarier	12 267	1 330
	Konsultarvode	0	11 890
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 700	6 570
	OBS konto	0	-13 594
		153 823	102 854

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Löner	2 700	0
	Kostnadsersättningar	241	0
	Sociala kostnader	28 818	27 971
		131 759	127 971

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
	Markanläggning	4 704	32 067
		611 053	638 416

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-36 004 537	-35 366 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-611 053	-638 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 615 590	-36 004 537
	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	22 537 064	23 148 117
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 780 000	34 656 000
	Taxeringsvärde mark	12 480 000	11 280 000
		60 260 000	45 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 260 000	45 936 000
		60 260 000	45 936 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 000	20 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 000	20 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 000	-20 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 000	-20 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 435	94 435
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 435	94 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 435	-94 435
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 435	-94 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	2 028	2 028
	Klientmedel hos SBC	2 290 143	1 850 308
	Fordringar	0	48 351
	Fordringar kreditfakturer	281	0
		2 292 452	1 900 687

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsskötsel HSB Mitt	14 344	0
		14 344	0

Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	2 376	2 732	2 376
		2 376	2 732	2 376

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	256 249	256 249
	Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-248 636	-256 249
	Vid årets slut	263 862	256 249

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,450 %	5 668 638	5 802 806	2019-03-30
	Handelsbanken	1,550 %	10 107 943	10 336 371	2019-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	8 250 000	8 450 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 347 400	1 429 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,600 %	2 800 000	2 960 000	2019-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		28 173 981	28 978 177	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-804 196	-10 401 596	
			27 369 785	18 576 581	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 153 001 kr.

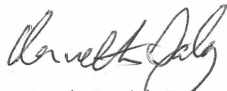
Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Avgifter och hyror	358 391	408 114
	Snöröjning	0	0
	Förrådsplintar NCC	113 733	0
		472 124	408 114

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten är planerade.
	.

Styrelsens underskrifter

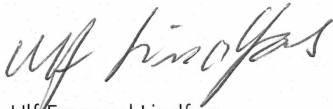
HÄRNÖSAND den 20 / 3 2019



Kenneth Patrick Daly
Ledamot



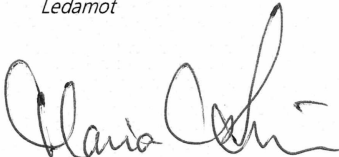
Jonas Peter Jonsson
Ledamot



Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot

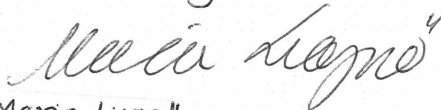


Ulf Roger Markström
Ledamot



Maria Kristina Vestin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2019
Ernst & Young AB



Maria Lugné
Extern revisor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31).

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 2018 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

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
- 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.

Sundsvall den 9 april 2019

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor