



2020

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen
Koltrasten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2010 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 2019-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härnösand.

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

Styrelsen

Ulf Roger Markström	Ordförande	
Fredrik Olof Bäckman	Vice ordförande	
Stefan Johannes Ehinger	Ledamot	HSB
Eva Ann-Katrin Lind	Ledamot	
Maria Kristina Vestin	Ledamot	

Bengt Anders Nordström	Suppleant	HSB
------------------------	-----------	-----

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Olof Bäckman och Maria Kristina Vestin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

Valberedning

Styrelsen BRF Koltrasten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

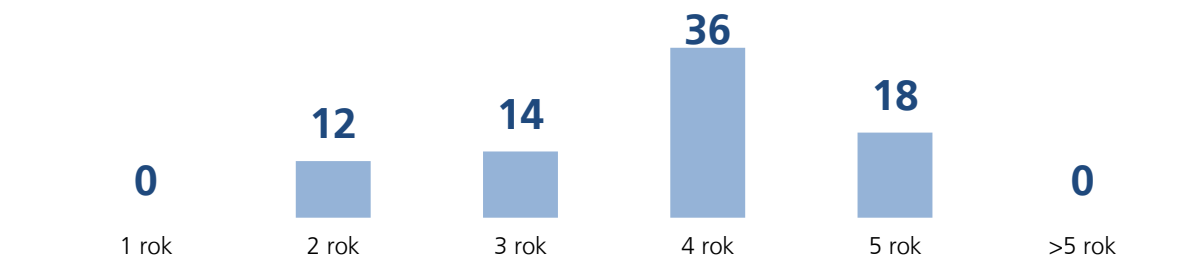
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Värdeåret är 1990.

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	Kommentar
Föreningslokal	Möteslokal för styrelsen
Verkstad	Verkstad för styrelsearbeten
Cykelförråd	Två gemensamma cykelförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av gemensam grillplats	2020 - 2021	Ny grill och nya sittytter
Upprustning av lekplats	2020 - 2022	
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2030	Löpande underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

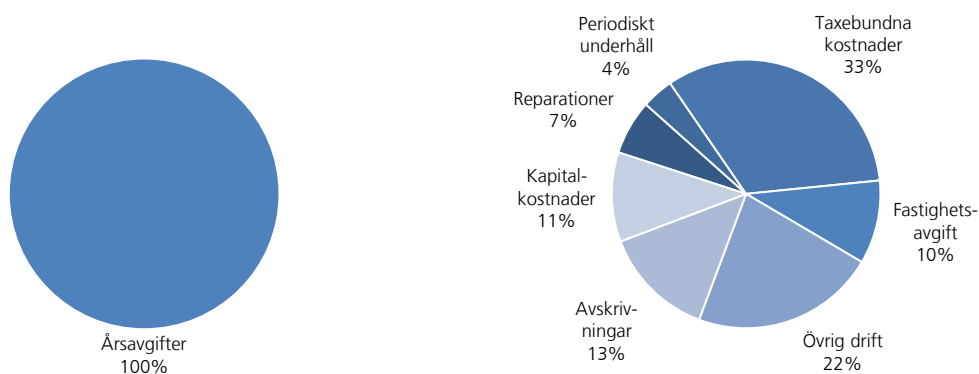
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Folksam
Parkeringsbevakning	Securitas
Trygghetsjour	Securitas
Felanmälan samt viss teknisk förvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 875 333	2 290 143
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 304 021	5 291 968
Finansiella intäkter	107	40
Ökning av kortfristiga skulder	3 091	72 176
	5 307 219	5 364 184
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 387 642	3 371 270
Finansiella kostnader	483 211	553 076
Ökning av långfristiga fordringar	4 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	121 567	50 452
Minskning av långfristiga skulder	804 196	804 196
	4 800 616	4 778 994
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 381 936	2 875 333
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	506 603	585 190

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	679	681	678
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 422	3 525	3 629	3 732
Elkostnad/m ² totalyta	12	15	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	103	106	105	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	45	43	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	71	73	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	827	761	525	892
Nettoomsättning (tkr)	5 302	5 279	5 297	5 266

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	447 946	384 517	-321 088	384 517
S:a bundet eget kapital	3 994 970	384 517	-321 088	3 931 541
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 192 646	-384 517	1 082 401	-7 890 530
Årets resultat	826 927	826 927	-761 313	761 313
S:a ansamlad förlust	-6 365 719	442 410	321 088	-7 129 217
S:a eget kapital	-2 370 749	826 927	0	-3 197 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	826 927
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 808 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-384 517</u>
summa balanserat resultat	-6 365 719

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

<u>168 333</u>
-6 197 386

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 302 371	5 279 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 650	12 667
Summa rörelseintäkter		5 304 021	5 291 968

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 006 836	-3 026 559
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 826	-199 371
Personalkostnader	Not 6	-212 980	-145 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-606 349	-606 349
Summa rörelsekostnader		-3 993 990	-3 977 619

RÖRELSERESULTAT

1 310 031 **1 314 349**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	107	-49 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	-483 211	-503 076
Summa finansiella poster	-483 104	-553 036

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

826 927 **761 313**

ÅRETS RESULTAT

826 927 **761 313**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	21 324 367	21 930 716
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 324 367	21 930 716
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 331 867	21 934 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 949	57 074
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 465 688	2 955 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	168 986	0
Summa kortfristiga fordringar		3 640 623	3 012 453
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 14		
Kortfristiga placeringar		2 376	2 376
		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 642 999	3 014 829
SUMMA TILLGÅNGAR		24 974 866	24 949 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 15	447 946	384 517
Summa bundet eget kapital		3 994 970	3 931 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 192 646	-7 890 530
Årets resultat		826 927	761 313
Summa fritt eget kapital		-6 365 719	-7 129 217
SUMMA EGET KAPITAL		-2 370 749	-3 197 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	24 658 793	26 565 589
Summa långfristiga skulder		24 658 793	26 565 589
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	1 906 796	804 196
Leverantörsskulder		200 389	197 390
Skatteskulder		78 018	187 518
Övriga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	501 617	392 027
Summa kortfristiga skulder		2 686 822	1 581 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 974 866	24 949 044

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	90 år	90 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	5 287 550	5 268 455
Hyror parkering	9 200	9 600
Avgift andrahandsuthyrning	5 912	1 548
Öresutjämning	-291	-302
	5 302 371	5 279 301

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	9 836
Övriga intäkter	1 650	2 831
	1 650	12 667

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 860	72 091
	Fastighetsskötsel beställning	23 579	14 057
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	62 497	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 754	30 182
	Snöröjning/sandning	61 419	115 775
	Myndighetstillsyn	0	36 875
	Garage/parkering	0	4 575
	Gård	4 824	1 748
	Serviceavtal	8 415	5 891
	Förbrukningsmateriel	5 848	7 794
	Brandskydd	61 875	0
	Fordon	1 980	4 120
		310 050	293 108
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	5 719	5 795
	Gemensamma utrymmen	0	7 256
	Vind	6 000	0
	Entré/trapphus	2 127	12 000
	Lås	8 006	0
	VVS	19 597	31 668
	Värmeanläggning/undercentral	24 730	4 749
	Ventilation	26 530	4 801
	Elinstallationer	19 522	3 923
	Tak	0	1 452
	Fönster	13 163	0
	Balkonger/altaner	17 377	0
	Mark/gård/utemiljö	6 494	36 036
	Garage/parkering	11 765	0
	Vattenskada	133 761	95 386
		294 791	203 066
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	39 303
	Värmeanläggning	41 861	0
	Elinstallationer	0	183 755
	Tak	0	98 030
	Mark/gård/utemiljö	126 472	0
		168 333	321 088
	Taxebundna kostnader		
	El	92 048	118 273
	Värme	802 655	821 604
	Vatten	384 731	345 626
	Sophämtning/renhållning	198 246	191 842
	Grovsopor	0	7 290
		1 477 680	1 484 634
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	153 891	71 364
	Självrisk	0	46 500
	Kabel-TV	150 462	154 849
		304 353	272 713
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	451 629	451 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 006 836	3 026 559

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 837	5 513
	Tele- och datakommunikation	7 531	544
	Juridiska åtgärder	12 719	42 500
	Inkassering avgift/hyra	4 050	3 825
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 200
	Föreningskostnader	12 680	16 793
	Styrelseomkostnader	2 267	7 407
	Fritids- och trivselkostnader	5 171	11 781
	Förvaltningsarvode	78 424	77 232
	Administration	6 771	13 745
	Konsultarvode	15 905	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 830
		167 826	199 371

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	164 000	111 970
	Sociala kostnader	48 980	33 370
		212 980	145 340

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
		606 349	606 349

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-37 221 938	-36 615 590
	Årets avskrivningar enligt plan	-606 349	-606 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 828 287	-37 221 938
	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	21 324 367	21 930 716
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 780 000	47 780 000
	Taxeringsvärde mark	12 480 000	12 480 000
		60 260 000	60 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 260 000	60 260 000
		60 260 000	60 260 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31	
	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	2020-12-31	2019-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
	Insats HSB	4 000	0	
		7 500	3 500	
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	79 994	80 046	
	Skattefordran	3 758	0	
	Klientmedel hos SBC	3 381 936	2 875 333	
		3 465 688	2 955 379	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Försäkring	168 986	0	
		168 986	0	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	2 376	3 766	2 376
		2 376	3 766	2 376

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	384 517	263 862
	Reservering enligt stadgar	384 517	384 517
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-321 088	-263 862
	Vid årets slut	447 946	384 517

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	2 480 000	2 640 000	2022-06-01
	Handelsbanken	1,640 %	1 184 200	1 265 800	2021-06-30
	Handelsbanken	1,700 %	5 400 302	5 534 470	2023-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	7 850 000	8 050 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,700 %	9 651 087	9 879 515	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 565 589	27 369 785	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 906 796	-804 196	
			24 658 793	26 565 589	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 544 609 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	15 710	0
	Avgifter och hyror	417 018	392 027
	Vattenskada	18 889	0
		501 617	392 027

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 17 / 3 2021



Ulf Roger Markström
Ordförande



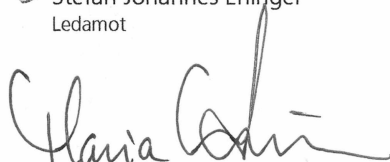
Fredrik Olof Bäckman
Vice ordförande



Stefan Johannes Ehinger
Ledamot



Eva Ann-Katrin Lind
Ledamot



Maria Kristina Vestin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Extern 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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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. Risken 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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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
- 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 31 mars 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se