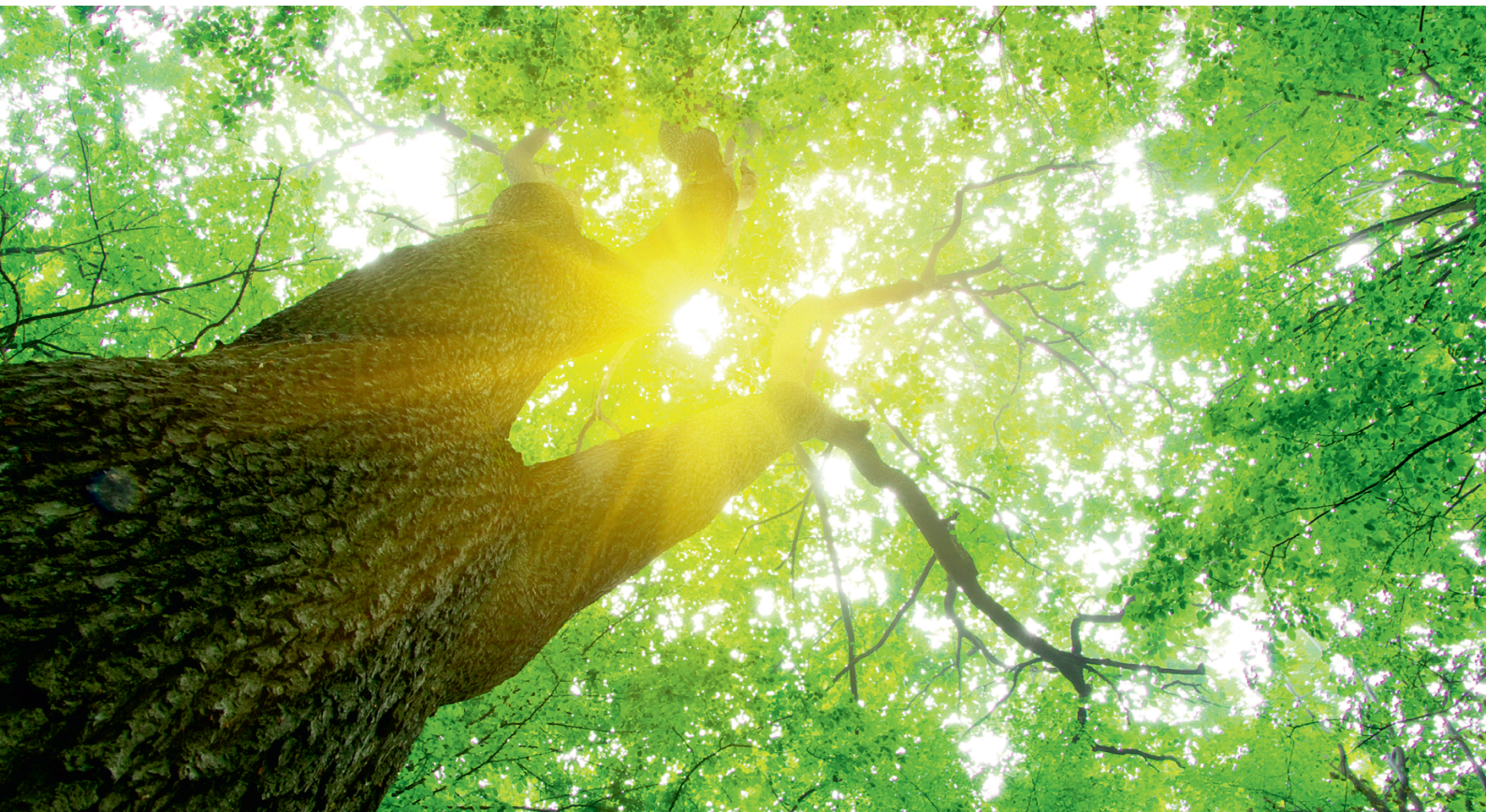




2021

Årsredovisning

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- 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 att höjas.

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 Markström	Ordförande	
Stefan Johannes Ehinger	Ledamot	HSB-representant
Tove Fahlgren	Ledamot	
Eva Ann-Katrin Lind	Ledamot	
Maria Vestin	Ledamot	
Bengt Anders Nordström	Suppleant	HSB-representant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Ann-Katrin Lind och Ulf Markström.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Styrelsen BRF Koltrasten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-12.

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.

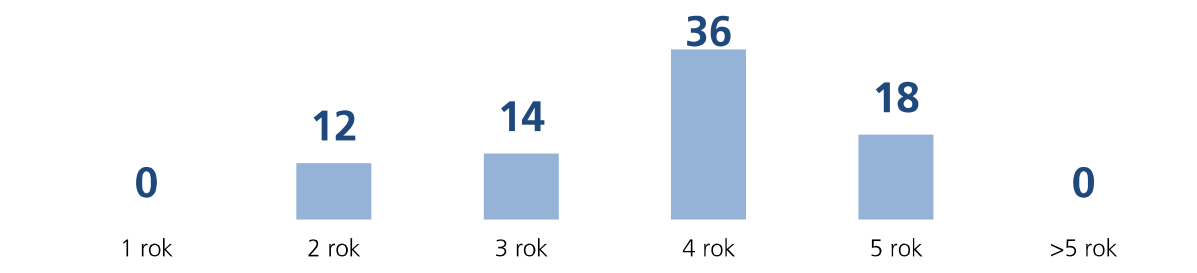
Värdeåret är 1990.

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

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 2010 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2030	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av VVX	2022	Samtliga lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2
TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Folksam
Parkeringsbevakning	Securitas
Trygghetsjour	Securitas
Felanmälan samt viss teknisk förvaltning	HSB
Snöröjning / Gräsklippning	Svensk Markservice

Föreningens ekonomi

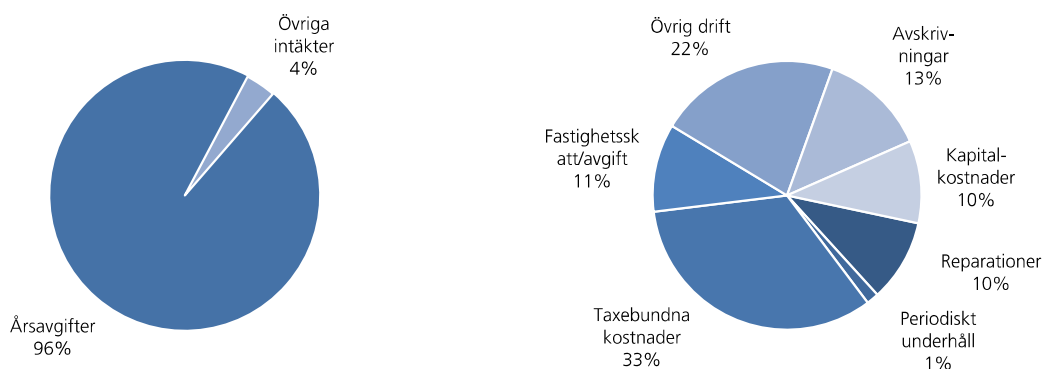
Höjning av avgift beror på höjning av samtliga löpande omkostnader samt större underhåll i form av byte av VVX.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 381 936	2 875 333
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 497 419	5 304 021
Finansiella intäkter	587	107
Minskning kortfristiga fordringar	72 825	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	3 091
	5 570 831	5 307 219
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 616 974	3 387 642
Finansiella kostnader	467 792	483 211
Ökning av långfristiga fordringar	0	4 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	121 567
Minskning av långfristiga skulder	804 196	804 196
Minskning av kortfristiga skulder	25 904	0
	4 914 867	4 800 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 037 900	3 381 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	655 964	506 603

*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 8 524 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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 117

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	679	681
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 318	3 422	3 525	3 629
Elkostnad/m ² totalyta	14	12	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	114	103	106	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	47	50	45	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	62	71	73
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	807	827	761	525
Nettoomsättning (tkr)	5 300	5 302	5 279	5 297

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	664 130	384 517	-168 333	447 946
S:a bundet eget kapital	4 211 154	384 517	-168 333	3 994 970
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 581 903	-384 517	995 260	-7 192 646
Årets resultat	806 891	806 891	-826 927	826 927
S:a ansamlad förlust	-5 775 012	422 374	168 333	-6 365 719
S:a eget kapital	-1 563 858	806 891	0	-2 370 749

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	806 891
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 197 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 517
summa balanserat resultat	-5 775 012

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

68 049
-5 706 963

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 300 422	5 302 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 997	1 650
Summa rörelseintäkter		5 497 419	5 304 021

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 224 414	-3 006 836
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 716	-167 826
Personalkostnader	Not 6	-211 845	-212 980
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-606 349	-606 349
Summa rörelsekostnader		-4 223 323	-3 993 990

RÖRELSERESULTAT**FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		587	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 792	-483 211
Summa finansiella poster		-467 205	-483 104

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**ÅRETS RESULTAT**

806 891	826 927
806 891	826 927

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	20 718 018	21 324 367
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 718 018	21 324 367
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 725 518	21 331 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 465	5 949
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 039 862	3 465 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	177 435	168 986
Summa kortfristiga fordringar		4 223 762	3 640 623
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 376	2 376
		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 226 138	3 642 999
SUMMA TILLGÅNGAR		24 951 656	24 974 866

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 15	664 130	447 946
Summa bundet eget kapital		4 211 154	3 994 970
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 581 903	-7 192 646
Årets resultat		806 891	826 927
Summa ansamlad förlust		-5 775 012	-6 365 719
SUMMA EGET KAPITAL		-1 563 858	-2 370 749
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	6 152 966	24 658 793
Summa långfristiga skulder		6 152 966	24 658 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	19 608 427	1 906 796
Leverantörsskulder		221 717	200 389
Skatteskulder		41 677	78 018
Övriga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	490 728	501 617
Summa kortfristiga skulder		20 362 549	2 686 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 951 656	24 974 866

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	5 287 550	5 287 550
Hyror parkering	9 600	9 200
Avgift andrahandsuthyrning	3 570	5 912
Öresutjämning	-298	-291
	5 300 422	5 302 371

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringersättning	195 412	0
Övriga intäkter	1 585	1 650
	196 997	1 650

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 886	58 860
	Fastighetsskötsel beställning	2 847	23 579
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	63 173	62 497
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 098	20 754
	Snöröjning/sandning	132 875	61 419
	Myndighetstillsyn	1 015	0
	Bevakning	1 594	0
	Gemensamma utrymmen	17 723	0
	Gård	16 878	4 824
	Serviceavtal	5 429	8 415
	Förbrukningsmateriel	4 955	5 848
	Brandskydd	0	61 875
	Fordon	455	1 980
		312 927	310 050
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 995	0
	Hyseslägenheter	2 115	0
	Brf Lägenheter	2 000	5 719
	Gemensamma utrymmen	1 588	0
	Vind	0	6 000
	Entré/trapphus	0	2 127
	Lås	0	8 006
	VVS	82 687	19 597
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 730
	Ventilation	12 319	26 530
	Elinstallationer	2 666	19 522
	Tak	9 754	0
	Fasad	4 149	0
	Fönster	2 283	13 163
	Balkonger/altaner	525	17 377
	Mark/gård/utemiljö	41 576	6 494
	Garage/parkering	4 369	11 765
	Vattenskada	294 568	133 761
		465 594	294 791
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	41 861
	Huskropp utvändigt	68 049	0
	Mark/gård/utemiljö	0	126 472
		68 049	168 333
	Taxebundna kostnader		
	El	104 893	92 048
	Värme	884 559	802 655
	Vatten	367 554	384 731
	Sophämtning/renhållning	203 682	198 246
		1 560 688	1 477 680
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	168 986	153 891
	Kabel-TV	150 784	150 462
		319 770	304 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	497 385	451 629
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 224 414	3 006 836

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 744	1 837
	Medlemsinformation	0	0
	Tele- och datakommunikation	3 930	7 531
	Juridiska åtgärder	0	12 719
	Inkassering avgift/hyra	1 551	4 050
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
	Föreningskostnader	12 960	12 680
	Styrelseomkostnader	2 800	2 267
	Fritids- och trivselkostnader	8 031	5 171
	Studieverksamhet	6 500	0
	Förvaltningsarvode	80 136	78 424
	Administration	7 809	6 771
	Korttidsinventarier	5 742	0
	Konsultarvode	26 972	15 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	6 970
		180 716	167 826
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	161 200	164 000
	Sociala kostnader	50 645	48 980
		211 845	212 980
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
		606 349	606 349

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-37 828 287	-37 221 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-606 349	-606 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 434 636	-37 828 287
	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	20 718 018	21 324 367
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 838 000	47 780 000
	Taxeringsvärde mark	12 480 000	12 480 000
		66 318 000	60 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 318 000	60 260 000
		66 318 000	60 260 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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		2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		94 435	94 435
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		94 435	94 435
Ackumulerade 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		2021-12-31	2020-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
Insats HSB		4 000	4 000
		7 500	7 500

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		1 962	79 994
Skattefordran		0	3 758
Klientmedel hos SBC		2 997 402	3 381 936
Räntekonto hos SBC		1 040 499	0
		4 039 862	3 465 688

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
Försäkring		177 435	168 986
		177 435	168 986

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Länsförsäkringar totalfonden	0	2 376	5 059	2 376
		2 376	5 059	2 376

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	447 946	384 517
	Reservering enligt stadgar	384 517	384 517
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-168 333	-321 088
	Vid årets slut	664 130	447 946

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	2 320 000	2 480 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,540 %	1 102 600	1 184 200	2024-06-30
	Handelsbanken	1,700 %	5 266 134	5 400 302	2023-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	7 650 000	7 850 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,700 %	9 422 659	9 651 087	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		25 761 393	26 565 589	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 608 427	-1 906 796	
			6 152 966	24 658 793	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 740 413 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 710	15 710
	Avgifter och hyror	425 018	417 018
	Vattenskada	0	18 889
		490 728	501 617

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av samtliga VVX i lägenheterna då dessa är slitna och ej längre uppfyller ändamålet samt orsakar vattenläckage. Detta utförs löpande under hela 2022.

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 / 2022

Ulf Markström
Ordförande

Stefan Johannes Ehinger
Ledamot

Tove Fahlgren
Ledamot

Eva Ann-Katrin Lind
Ledamot

Maria Vestin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se