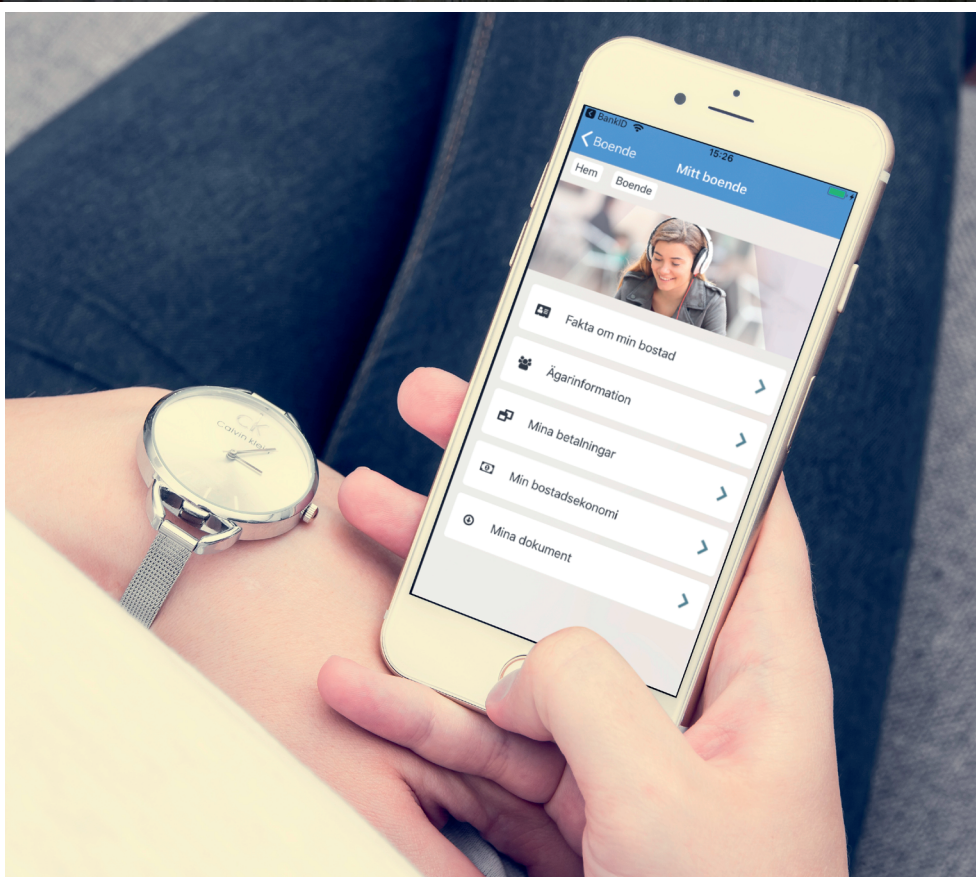




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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	
Maria Kristina Vestin	Sekreterare	
Stefan Johannes Ehinger	Ledamot	Ledamot genom HSB - Löpande
Ulf Emanuel Lindfors	Ledamot	
Carl Emil Bergström	Suppleant	
Eva Ann-Katrin Lind	Suppleant	
Bengt Anders Nordström	Suppleant	Suppleant genom HSB - Löpande

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Emil Bergström, Eva Ann-Katrin Lind, Ulf Emanuel Lindfors, Ulf Roger Markström och Maria Kristina Vestin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Styrelsen BRf Koltrasten

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Extra föreningsstämma hölls 2019-04-03 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

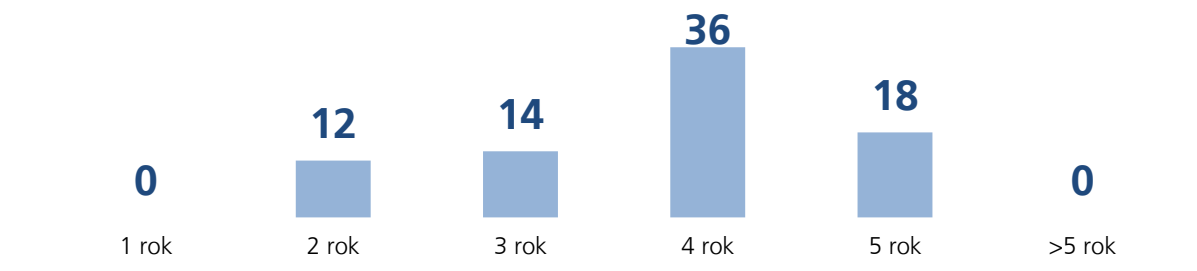
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Värdeåret är 1990.

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
Upprustning av lekplats	2019 - 2021	
Byte av samtlig takarmatur till LED i carportarna	2019	Kempes El
Upprustning av gemensam grillplats	2019 - 2020	Ny grill och nya sittytter
Besiktning och underhåll av takrännor	2019	Höga Kusten Plåtslageri
Byte av samtlig stolpmarmatur till LED	2018 - 2019	Kempes El
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2030	Löpande underhåll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

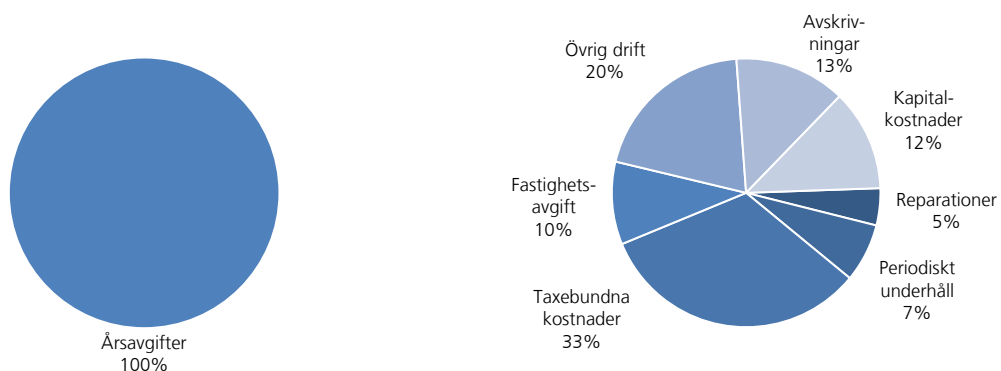
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Västernorrland
Parkeringsbevakning	Securitas
Trygghetsjour	Securitas
Felanmälan samt viss teknisk förvaltning	HSB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 290 143	1 861 654
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 291 968	5 318 737
Finansiella intäkter	40	37
Ökning av kortfristiga skulder	72 176	132 580
	5 364 184	5 451 353
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 371 270	3 617 599
Finansiella kostnader	553 076	564 781
Ökning av kortfristiga fordringar	50 452	36 289
Minskning av långfristiga skulder	804 196	804 196
	4 778 994	5 022 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 875 333	2 290 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	585 190	428 489

*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 så har föreningen antagit nya stadgar vilka klubbades igenom vid extrastämman 2019-04-03. Med detta är föreningen också medlem i HSB.

Ny LED-belysning uppsatt i samtliga carportar.

Översikt av hängrännor på samtliga fastigheter har gjorts och åtgärd utförd där behov funnits.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 21

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	681	678	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 525	3 629	3 732	3 836
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	15	12
Värmekostnad/m ² totalyta	106	105	109	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	43	40	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	73	86	90
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	761	525	892	-2 973
Nettoomsättning (tkr)	5 279	5 297	5 266	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	384 517	384 517	-263 862	263 862
S:a bundet eget kapital	3 931 541	384 517	-263 862	3 810 886
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 890 530	-384 517	789 203	-8 295 216
Årets resultat	761 313	761 313	-525 341	525 341
S:a ansamlad förlust	-7 129 217	376 796	263 862	-7 769 875
S:a eget kapital	-3 197 676	761 313	0	-3 958 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	761 313
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 506 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 517
summa balanserat resultat	-7 129 217

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	321 088
	-6 808 129

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 279 301	5 296 548
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 667	22 189
Summa rörelseintäkter		5 291 968	5 318 737

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 026 559	-3 332 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 371	-153 823
Personalkostnader	Not 6	-145 340	-131 759
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-606 349	-611 053
Summa rörelsekostnader		-3 977 619	-4 228 651

RÖRELSERESULTAT

1 314 349 **1 090 085**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-49 960	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 076	-564 781
Summa finansiella poster		-553 036	-564 744

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

761 313 **525 341**

ÅRETS RESULTAT

761 313 **525 341**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 930 716	22 537 064
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 930 716	22 537 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 934 216	22 540 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 074	70 015
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 955 379	2 292 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	14 344
Summa kortfristiga fordringar		3 012 453	2 376 811
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 376	2 376
		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 014 829	2 379 186
SUMMA TILLGÅNGAR		24 949 044	24 919 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 15	384 517	263 862
Summa bundet eget kapital		3 931 541	3 810 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 890 530	-8 295 216
Årets resultat		761 313	525 341
Summa fritt eget kapital		-7 588 967	-7 769 875
SUMMA EGET KAPITAL		-3 197 676	-3 958 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	26 565 589	27 369 785
Summa långfristiga skulder		26 565 589	27 369 785
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	804 196	804 196
Leverantörsskulder		197 390	123 456
Skatteskulder		187 518	109 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	392 027	472 124
Summa kortfristiga skulder		1 581 131	1 508 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 949 044	24 919 751

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	2019	2018
Byggnader	90 år	90 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Markanläggning	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 268 455	5 287 550
Hyror parkering	9 600	9 300
Avgift andrahandsuthyrning	1 548	0
Öresutjämning	-302	-303
	5 279 301	5 296 548

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 836	0
Övriga intäkter	2 831	22 189
	12 667	22 189

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 091	0
	Fastighetsskötsel beställning	14 057	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 182	27 694
	Snöröjning/sandning	115 775	532 736
	Myndighetstillsyn	36 875	0
	Gemensamma utrymmen	0	9 552
	Garage	4 575	0
	Gård	1 748	17 253
	Serviceavtal	5 891	1 455
	Förbrukningsmateriel	7 794	5 493
	Fordon	4 120	6 730
		293 108	600 914
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 829
	Brf Lägenheter	5 795	0
	Gemensamma utrymmen	7 256	0
	Entré/trapphus	12 000	0
	Lås	0	2 836
	VVS	31 668	18 226
	Värmeanläggning/undercentral	4 749	20 698
	Ventilation	4 801	11 207
	Elinstallationer	3 923	15 724
	Tak	1 452	0
	Fönster	0	500
	Mark/gård/utemiljö	36 036	23 664
	Vattenskada	95 386	22 331
		203 066	123 015
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	113 733
	Entré/trapphus	39 303	0
	Elinstallationer	183 755	85 076
	Tak	98 030	0
	Fönster	0	52 797
	Mark/gård/utemiljö	0	131 960
		321 088	383 566
	Taxebundna kostnader		
	El	118 273	126 088
	Värme	821 604	815 091
	Vatten	345 626	337 581
	Sophämtning/renhållning	191 842	194 332
	Grovsopor	7 290	3 448
		1 484 634	1 476 539
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	71 364	140 781
	Självrisk	46 500	0
	Kabel-TV	154 849	110 252
	Bredband	0	45 000
		272 713	296 033
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	451 950	451 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 026 559	3 332 017

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	5 513	7 350
	Tele- och datakommunikation	544	1 639
	Juridiska åtgärder	42 500	0
	Inkassering avgift/hyra	3 825	1 700
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 200	13 100
	Föreningskostnader	16 793	18 121
	Styrelseomkostnader	7 407	3 666
	Fritids- och trivselkostnader	11 781	6 863
	Förvaltningsarvode	77 232	74 878
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 375
	Administration	13 745	5 164
	Korttidsinventarier	0	12 267
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 830	6 700
		199 371	153 823

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 970	100 000
	Löner	0	2 700
	Kostnadsersättningar	0	241
	Sociala kostnader	33 370	28 818
		145 340	131 759

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
	Markanläggning	0	4 704
		606 349	611 053

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-36 615 590	-36 004 537
	Årets avskrivningar enligt plan	-606 349	-611 053
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 221 938	-36 615 590
	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	21 930 716	22 537 064
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	80 046	2 028
	Klientmedel hos SBC	2 875 333	2 290 143
	Fordringar kreditfakturer	0	281
		2 955 379	2 292 452

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel HSB Mitt	0	14 344
		0	14 344

Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	2 376	3 622	2 376
		2 376	3 622	2 376

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	263 862	256 249
	Reservering enligt stadgar	384 517	256 249
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-263 862	-248 636
	Vid årets slut	384 517	263 862

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	5 534 470	5 668 638	2023-03-30
	Handelsbanken	1,700 %	9 879 515	10 107 943	2022-03-30
	Handelsbanken	1,990 %	8 050 000	8 250 000	2022-03-30
	Handelsbanken	1,640 %	1 265 800	1 347 400	2021-06-30
	Handelsbanken	1,700 %	2 640 000	2 800 000	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		27 369 785	28 173 981	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-804 196	-804 196	
			26 565 589	27 369 785	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 348 805 kr.

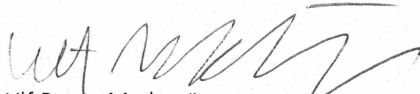
Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	392 027	358 391
	Förrådsplintar NCC	0	113 733
		392 027	472 124

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Rensning av imkanaler utfört under januari 2020.

Styrelsens underskrifter

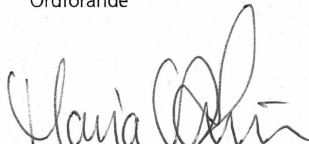
HÄRNÖSAND den 12 / 3 2020



Ulf Roger Markström
Ordförande



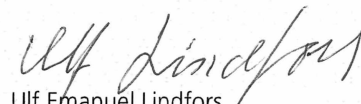
Fredrik Olof Bäckman
Vice ordförande



Maria Kristina Vestin
Sekreterare

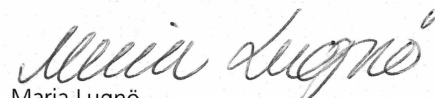


Stefan Johannes Ehinger
Ledamot



Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020
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 år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31).

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 2019 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 år 2019-01-01 - 2019-12-31 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 tryggande 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.

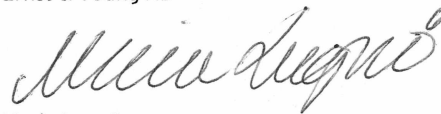
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 15 april 2020

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