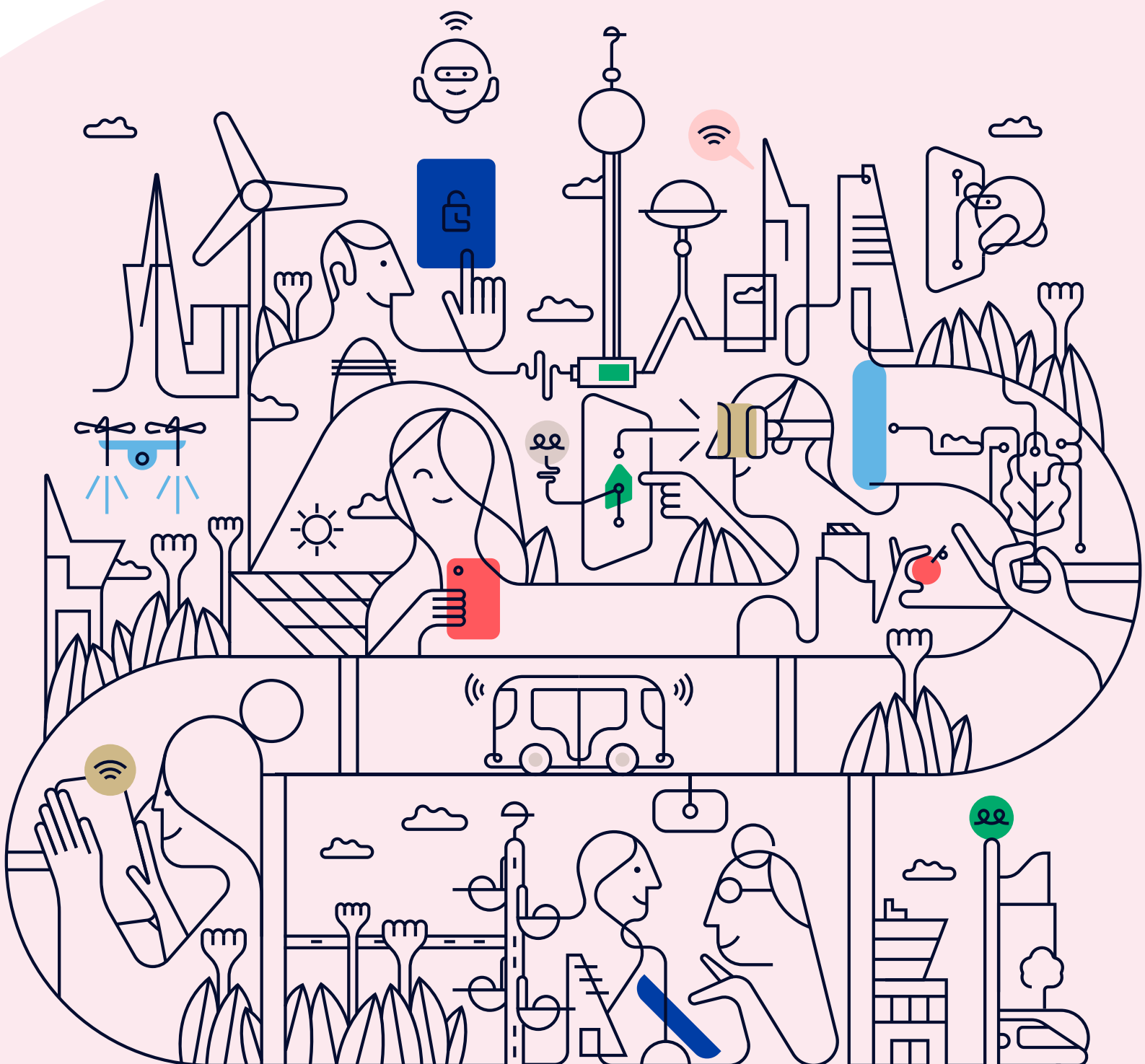




Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Koltrasten i Härnösand

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 7 764 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 764 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Markström	Ordförande
Jörgen Viksten	Styrelseledamot (HSB-representant)
Åsa Lundkvist Berglund	Styrelseledamot
Henrik Hälldin	Styrelseledamot
Jan Erik Sandström	Styrelseledamot
Joakim Janzon	Styrelseledamot
Tove Fahlgren	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Sondell
Magnus Granados Huldén

Firmateckning

Firman tecknas av samtliga i styrelsen.

Revisorer

Niklas Nyberg Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Genomgång av ventilation i samtliga bostäder

2022 ● Byte av VVX - Samtliga lägenheter

2016-2030 ● Byte uttjänata balkongdörrar - Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning t o m 2024-12-31	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El	Eon Kundsupport Sverige AB
Elbilsladdning	Z Zpark AB
Elnät, Uppvärmning, Vatten, Sophämtning	Hemab / Billogram
Fastighetsskötsel	Hsb Södra Norrland
Försäkring	Folksam Ömsesidig SakfÖrs./fÖretag
Parkerings bevakning, Trygghetsjour	Securitas Sverige AB
Revision	Ernst & Young AB
Snöröjning/Gräsklippning	Svensk Markservice AB
Styrelsehjälp	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Tele- och datakommunikation, Kabel-TV, Bredband	Tele2
Uthyrning av släpvagn	Boka Global AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen byter ekonomisk förvaltare från SBC till HSB fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 117 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 429 339	5 419 706	5 407 866	5 300 422
Resultat efter fin. poster	-324 317	456 161	-3 138 194	806 891
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	550 162	384 517	980 598	664 130
Taxeringsvärde	88 790 000	66 318 000	66 318 000	66 318 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	695	695	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 260	3 365	3 471	3 318
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 260	3 365	3 471	3 318
Sparande per kvm totalyta, kr	79	165	156	182
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	26	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	112	105	114
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	48	42	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	177	173	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,46	3,28	-	-
Räntekänslighet (%)	4,69	4,84	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Anledning till förlustresultat är en bland annat högre budgeterad avgift för snöröjning än tidigare, samt högre leverantörskostnad (t ex Värme/sophämtning).

Vi har detta under översikt och eventuell åtgärd är hyreshöjning för att balansera upp detta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 547 024	-	-	3 547 024
Fond, yttre underhåll	384 517	-218 872	384 517	550 162
Balanserat resultat	-8 633 593	675 033	-384 517	-8 343 077
Årets resultat	456 161	-456 161	-324 317	-324 317
Eget kapital	-4 245 891	0	-324 317	-4 570 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 958 560
Årets resultat	-324 317
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 517
Totalt	-8 667 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	295 422
Balanseras i ny räkning	-8 371 972

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 429 339	5 419 706
Övriga rörelseintäkter	3	1 910	262 595
Summa rörelseintäkter		5 431 249	5 682 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 834 108	-3 391 360
Övriga externa kostnader	9	-178 314	-177 545
Personalkostnader	10	-225 937	-197 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-645 816	-606 276
Summa rörelsekostnader		-4 884 175	-4 373 020
RÖRELSERESULTAT		547 074	1 309 281
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 772	16 755
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-891 163	-869 875
Summa finansiella poster		-871 391	-853 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-324 317	456 161
ÅRETS RESULTAT		-324 317	456 161

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	18 899 118	19 505 394
Maskiner och inventarier	13	355 816	395 356
Summa materiella anläggningstillgångar		19 254 933	19 900 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 262 433	19 908 249
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 493
Övriga fordringar	15	2 566 077	2 415 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	374 687	236 894
Summa kortfristiga fordringar		2 940 764	2 658 547
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 376	2 376
Summa kortfristiga placeringar		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 943 140	2 660 923
SUMMA TILLGÅNGAR		22 205 573	22 569 172

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		550 162	384 517
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Summa bundet eget kapital		4 097 186	3 931 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 343 077	-8 633 593
Årets resultat		-324 317	456 161
Summa fritt eget kapital		-8 667 394	-8 177 432
SUMMA EGET KAPITAL		-4 570 208	-4 245 891
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 529 452	24 454 331
Summa långfristiga skulder		13 529 452	24 454 331
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 782 679	1 675 332
Leverantörsskulder		590 451	105 604
Skatteskulder		164 411	41 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	708 788	538 090
Summa kortfristiga skulder		13 246 329	2 360 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 205 573	22 569 172

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	547 074	1 309 281
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	645 816	606 276
	1 192 890	1 915 557
Erhållen ränta	19 772	16 755
Erlagd ränta	-891 163	-872 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	321 499	1 060 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	461 955	-624 552
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	778 250	-167 671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 561 704	268 026
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-395 356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-395 356
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-817 532	-817 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-817 532	-817 532
ÅRETS KASSAFLÖDE	744 172	-944 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 821 894	2 766 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 566 066	1 821 894

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Koltrasten i Härnösand har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,63 - 5 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 393 280	5 393 280
Hysesintäkter p-plats	7 100	7 650
Elintäkter laddstolpe moms	21 062	2 236
Pantsättningsavgift	2 292	7 350
Överlåtelseavgift	4 179	9 191
Administrativ avgift	1 421	0
Öres- och kronutjämning	5	-1
Summa	5 429 339	5 419 706

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 910	-48 962
Försäkringsersättning	0	311 557
Summa	1 910	262 595

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	49 203	63 648
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 310	5 914
Fastighetsskötsel gård enl avtal	87 167	87 169
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 152	5 079
Besiktningar	9 403	0
Gårdkostnader	1 891	0
Gemensamma utrymmen	0	3 544
Sophantering	11 108	0
Garage/parkering	0	2 075
Snöröjning/sandning	219 735	245 929
Serviceavtal	6 658	9 433
Fordon	62	62
Förbrukningsmaterial	6 346	299
Summa	405 035	423 151

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	22 827
Bostadsrättslägenheter	0	29 765
Vind	16 463	0
Dörrar och lås/porttele	5 448	3 348
VVS	41 142	25 919
Ventilation	3 437	14 203
Elinstallationer	10 002	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 000
Tak	80 608	136 785
Fönster	0	13 533
Balkonger/altaner	12 129	16 706
Mark/gård/utemiljö	0	18 224
Garage/parkering	0	1 050
Vattenskada	6 514	0
Summa	175 743	288 360

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	81 354	0
Ventilation	204 418	0
Balkonger/altaner	9 650	192 435
Mark/gård/utemiljö	0	26 437
Summa	295 422	218 872

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	161 701	133 219
Uppvärmning	1 055 374	871 603
Vatten	465 224	371 102
Sophämtning/renhållning	271 093	221 889
Summa	1 953 392	1 597 812

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	215 105	204 050
Kabel-TV	31 111	41 443
Bredband	92 375	120 287
Fastighetsskatt	665 925	497 385
Summa	1 004 516	863 165

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 402	2 632
Tele- och datakommunikation	8 250	3 449
Revisionsarvoden extern revisor	33 375	15 250
Styrelseomkostnader	0	8 195
Fritids och trivselkostnader	0	7 494
Föreningskostnader	13 063	0
Förvaltningsarvode enl avtal	98 838	86 948
Överlåtelsekostnad	6 092	14 706
Pantsättningskostnad	3 441	11 031
Korttidsinventarier	0	6 094
Administration	5 854	3 138
Konsultkostnader	0	3 460
Bostadsrätterna Sverige	0	7 150
Föreningsavgifter	8 000	8 000
Summa	178 314	177 545

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	173 891	150 000
Övriga arvoden	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	50 046	47 839
Summa	225 937	197 839

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	890 418	869 874
Dröjsmålsränta	741	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	1
Summa	891 163	869 875

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 342 671	89 342 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 342 671	89 342 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-69 837 277	-69 231 001
Årets avskrivning	-606 276	-606 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 443 553	-69 837 277
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 899 118	19 505 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 100 000</i>	<i>2 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 070 000	53 838 000
Taxeringsvärde mark	16 720 000	12 480 000
Summa	88 790 000	66 318 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	509 791	114 435
Inköp	0	395 356
Utgående anskaffningsvärde	509 791	509 791
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 435	-114 435
Avskrivningar	-39 540	0
Utgående avskrivning	-153 975	-114 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	355 816	395 356

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Insats branschorganisation	4 000	4 000
Summa	7 500	7 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	11	232
Momsavräkning	0	197 678
Övriga kortfristiga fordringar	0	395 356
HSB transaktionskonto	387 770	0
Transaktionskonto	1 108 524	947 129
Borgo räntekonto	1 069 772	874 765
Summa	2 566 077	2 415 160

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	26 901	0
Förutbet fast skötsel	16 929	0
Förutbet försäkr premier	263 597	234 658
Förutbet kabel-TV	10 375	0
Förutbet bredband	31 260	0
Förutbet förvaltning	25 625	0
Upplupna intäkter	0	2 236
Summa	374 687	236 894

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Länsförsäkringar Global Vision A	7 001	2 376	2 376
Summa	7 001	2 376	2 376

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2027-03-30	4,30 %	4 863 630	4 997 798
Handelsbanken	2025-06-30	4,28 %	857 800	939 400
Handelsbanken	2025-03-30	3,10 %	8 737 375	8 965 803
Handelsbanken	2027-03-30	3,32 %	9 013 326	9 226 662
Handelsbanken	2025-06-01	3,74 %	1 840 000	2 000 000
Summa			25 312 131	26 129 663
Varav kortfristig del			11 782 679	1 675 332

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 224 471 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	22 731	22 340
Uppl kostn el	12 290	0
Uppl kostnad Värme	112 280	0
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn vatten	37 452	0
Uppl kostnad Sophämtning	21 357	0
Uppl kostnad arvoden	73 891	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 217	15 710
Förutbet hyror/avgifter	388 570	450 040
Summa	708 788	538 090

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 658 000	86 658 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Härnösand

Henrik Hälldin
Styrelseledamot

Jan Erik Sandström
Styrelseledamot

Jörgen Viksten
Styrelseledamot (HSB-representat)

Tove Fahlgren
Styrelseledamot

Ulf Markström
Ordförande

Åsa Lundkvist Berglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 10:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 09:07

DOCUMENT ID:

Sy4SUJSGCJe

ENVELOPE ID:

HkerlsBfRye-Sy4SUJSGCJe

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Koltrasten i Härnösand, 716460-2976 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF ROGER MARKSTRÖM ulf_markstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 11:44 08.04.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.68.107
2. JÖRGEN LARS ERIK VIKSTEN jorgen.viksten@hsb.se	Signed Authenticated	08.04.2025 13:28 08.04.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.242.73
3. ELIN TOVE JOHANNA FAHLGREN tovefahlgren@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 15:17 08.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.35.16
4. Åsa Astrid T Lundkvist Berglund asalberglund@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 00:11 09.04.2025 00:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.3.218
5. HENRIK INGEMAR HÄLLDIN henrik.halldin@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 10:34 08.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
6. JAN ERIK SANDSTRÖM janeriksandstrom@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 10:44 10.04.2025 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.1.244
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	10.04.2025 10:54 10.04.2025 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.250.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed 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 HSB Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 betydande 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 räkenskaper. 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



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 10:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2025 09:07

DOCUMENT ID:

HkGB8oHGCJg

ENVELOPE ID:

B1-SLoHMCKg-HkGB8oHGCJg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Koltrasten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	10.04.2025 10:55	eID	Swedish BankID
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	10.04.2025 10:53	Low	IP: 213.115.250.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed