



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Koltrasten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
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 2019-08-16 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 Roger Markström	Ordförande
Anneli Maria Lemieszewski	Styrelseledamot
Åsa Astrid T Lundkvist Berglund	Styrelseledamot
Henrik Hälldin	Styrelseledamot
Joakim Janzon	Styrelseledamot
Tove Fahlgren	Styrelseledamot

Valberedning

Lena Sondell
Peder Lundkvist
Joakim Janzon

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Nyberg Extern revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2016-2030 ● Byte uttjänta balkongdörrar - Löpande underhåll

2022 ● Byte av VVX - Samtliga lägenheter

Planerade underhåll

2024 ● Renovering av lekplats

Avtal med leverantörer

Uthyrning av släpvagn	Boka Global AB
Styrelsehjälp	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
El	Eon Kundsupport Sverige AB
Revision	Ernst & Young AB
Försäkring	Folksam
Elnät, Uppvärmning, Vatten, Sophämtning	Hemab / Billogram
Fastighetsskötsel	Hsb Södra Norrland
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Parkerings bevakning, Trygghetsjour	Securitas Sverige AB
Snöröjning/Gräsklippning	Svensk Markservice AB
Tele- och datakommunikation, Kabel-TV, Bredband	Tele2
Elbilsladdning	ZZ park AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under 2023 installerat laddplatser för samtliga hushåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 117 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 419 706	5 407 866	5 300 422	5 302 371
Resultat efter fin. poster	456 161	-3 138 194	806 891	826 927
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	384 517	980 598	664 130	447 946
Taxeringsvärde	66 318 000	66 318 000	66 318 000	60 260 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	695	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 365	3 471	3 318	3 422
Skuldsättning per kvm totalyta	3 365	3 471	3 318	3 422
Sparande per kvm totalyta	165	156	182	206
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	26	14	12
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	105	114	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	42	47	50
Energikostnad per kvm totalyta	177	173	175	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 547 024	-	-	3 547 024
Fond, yttre underhåll	980 598	-980 598	384 517	384 517
Balanserat resultat	-6 091 480	2 157 596	-384 517	-8 633 593
Årets resultat	-3 138 194	3 138 194	456 161	456 161
Eget kapital	-4 702 052	0	456 161	-4 245 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 249 076
Årets resultat	456 161
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 517
Totalt	-8 177 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	218 872
Balanseras i ny räkning	-7 958 560

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 419 706	5 407 866
Övriga rörelseintäkter	3	262 595	108 545
Summa rörelseintäkter		5 682 301	5 516 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 391 360	-6 889 906
Övriga externa kostnader	9	-177 545	-222 355
Personalkostnader	10	-197 839	-236 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-606 276	-606 349
Summa rörelsekostnader		-4 373 020	-7 955 040
RÖRELSERESULTAT		1 309 281	-2 438 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 755	4 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-869 875	-704 295
Summa finansiella poster		-853 120	-699 565
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		456 161	-3 138 194
ÅRETS RESULTAT		456 161	-3 138 194

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	19 505 394	20 111 670
Maskiner och inventarier	13	395 356	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 900 749	20 111 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 908 249	20 119 170
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 493	6 087
Övriga fordringar	15	2 415 160	2 768 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	236 894	204 050
Summa kortfristiga fordringar		2 658 547	2 978 857
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	2 376	2 376
Summa kortfristiga placeringar		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 660 923	2 981 232
SUMMA TILLGÅNGAR		22 569 172	23 100 402

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll		384 517	980 598
Summa bundet eget kapital		3 931 541	4 527 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 633 593	-6 091 480
Årets resultat		456 161	-3 138 194
Summa fritt eget kapital		-8 177 432	-9 229 674
SUMMA EGET KAPITAL		-4 245 891	-4 702 052
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	24 454 331	21 131 865
Summa långfristiga skulder		24 454 331	21 131 865
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 675 332	5 815 330
Leverantörsskulder		105 604	295 955
Skatteskulder		41 706	41 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	538 090	517 379
Summa kortfristiga skulder		2 360 732	6 670 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 569 172	23 100 402

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 309 281	-2 438 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	606 276	606 349
	1 915 557	-1 832 280
Erhållen ränta	16 755	4 730
Erlagd ränta	-872 064	-702 106
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 060 248	-2 529 656
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-624 552	-26 239
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-167 671	98 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 026	-2 456 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-395 356	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 356	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-817 532	-814 198
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-817 532	1 185 802
ÅRETS KASSAFLÖDE	-944 861	-1 271 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 766 756	4 037 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 821 894	2 766 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Koltrasten 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 %
---------	------------

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 9 287 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 393 280	5 387 231
Hysesintäkter p-plats	7 650	9 300
Elintäkter laddstolpe moms	2 236	0
Pantsättningsavgift	7 350	11 351
Överlåtelseavgift	9 191	0
Öres- och kronutjämning	-1	-15
Summa	5 419 706	5 407 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-48 962	55 245
Försäkringsersättning	311 557	53 300
Summa	262 595	108 545

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	63 648	70 049
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 914	9 322
Fastighetsskötsel gård enl avtal	87 169	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 079	83 407
Bevakning	0	3 196
Gårdkostnader	0	2 655
Gemensamma utrymmen	3 544	0
Garage/parkering	2 075	0
Snöröjning/sandning	245 929	103 043
Serviceavtal	9 433	6 386
Fordon	62	564
Förbrukningsmaterial	299	21 962
Summa	423 151	300 583

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	3 758
Huskropp utvändigt	22 827	0
Bostadsrättslägenheter	29 765	0
Trapphus/port/entr	0	130 690
Dörrar och lås/porttele	3 348	3 764
VVS	25 919	19 412
Värmeanläggning/undercentral	0	34 518
Ventilation	14 203	7 998
Elinstallationer	0	6 626
Tele/TV/bredband/porttelefon	6 000	0
Tak	136 785	6 350
Fasader	0	2 797
Fönster	13 533	31 875
Balkonger/altaner	16 706	5 523
Mark/gård/utemiljö	18 224	49 927
Garage/parkering	1 050	0
Vattenskada	0	175 780
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 749
Summa	288 360	485 767

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	452 136
Entr/trapphus	0	14 000
VVS	0	2 947 329
Värmeanläggning	0	327 481
Balkonger/altaner	192 435	0
Mark/gård/utemiljö	26 437	0
Summa	218 872	3 740 946

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	133 219	200 937
Uppvärmning	871 603	817 971
Vatten	371 102	322 599
Sophämtning/renhållning	221 889	192 317
Summa	1 597 812	1 533 824

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	204 050	177 435
Kabel-TV	41 443	153 965
Bredband	120 287	0
Fastighetsskatt	497 385	497 385
Summa	863 165	828 785

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 632	2 813
Tele- och datakommunikation	3 449	2 274
Inkassokostnader	0	979
Revisionsarvoden extern revisor	15 250	13 875
Styrelseomkostnader	8 195	2 331
Fritids och trivselkostnader	7 494	14 228
Föreningskostnader	0	17 943
Förvaltningsarvode enl avtal	86 948	81 907
Överlåtelsekostnad	14 706	0
Pantsättningskostnad	11 031	0
Korttidsinventarier	6 094	0
Administration	3 138	19 584
Konsultkostnader	3 460	19 271
Bostadsrätterna Sverige	7 150	7 150
Föreningsavgifter	8 000	40 000
Summa	177 545	222 355

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Övriga arvoden	0	30 450
Arbetsgivaravgifter	47 839	55 981
Summa	197 839	236 431

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	869 874	704 295
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Summa	869 875	704 295

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 342 671	89 342 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 342 671	89 342 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-69 231 001	-68 624 652
Årets avskrivning	-606 276	-606 349
Utgående ackumulerad avskrivning	-69 837 277	-69 231 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 505 394	20 111 670
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 100 000</i>	<i>2 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	53 838 000	53 838 000
Taxeringsvärde mark	12 480 000	12 480 000
Summa	66 318 000	66 318 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	114 435	114 435
Inköp	395 356	0
Utgående anskaffningsvärde	509 791	114 435
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-114 435	-114 435
Utgående avskrivning	-114 435	-114 435
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	395 356	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Insats branschorganisation	4 000	4 000
Summa	7 500	7 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	232	1 964
Momsavräkning	197 678	0
Klientmedel	0	1 721 572
Övriga kortfristiga fordringar	395 356	0
Transaktionskonto	947 129	0
Borgo räntekonto	874 765	1 045 184
Summa	2 415 160	2 768 720

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	234 658	204 050
Upplupna intäkter	2 236	0
Summa	236 894	204 050

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Länsförsäkringar Global Vision A	5 351	2 376	2 376
Summa	5 351	2 376	2 376

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2027-03-30	4,30 %	4 997 798	5 131 966
Handelsbanken	2024-06-30	1,54 %	939 400	1 021 000
Handelsbanken	2025-03-30	3,10 %	8 965 803	9 194 231
Handelsbanken	2027-03-30	3,32 %	9 226 662	9 439 998
Handelsbanken	2025-06-01	3,74 %	2 000 000	2 160 000
Summa			26 129 663	26 947 195
Varav kortfristig del			1 675 332	5 815 330

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 042 003 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	22 340	0
Uppl kostn räntor	0	2 189
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 000
Förutbet hyror/avgifter	450 040	450 190
Summa	538 090	517 379

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	86 658 000	86 658 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Härnösand

Anneli Maria Lemieszewski
Styrelseledamot

Henrik Hölldin
Styrelseledamot

Joakim Janzon
Styrelseledamot

Tove Fahlgren
Styrelseledamot

Ulf Roger Markström
Ordförande

Åsa Astrid T 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:

30.04.2024 11:33

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 30.04.2024 09:47

DOCUMENT ID:

HyxIfzX0bC

ENVELOPE ID:

rkBzfmRZR-HyxIfzX0bC

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Koltrasten, 716460-2976 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER JOAKIM JANZON joakimjanzon@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 09:48 30.04.2024 09:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/02/18) IP: 188.120.185.131
2. Åsa Astrid T Lundkvist Berglund asalberglund@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:17 30.04.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/15) IP: 217.213.142.78
3. ULF ROGER MARKSTRÖM ulf_markstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:19 30.04.2024 10:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/16) IP: 188.149.68.107
4. Anneli Maria Lemieszewski anneli@deszign.se	Signed Authenticated	30.04.2024 10:39 30.04.2024 10:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/02/12) IP: 78.79.167.188
5. ELIN TOVE JOHANNA FAHLGREN tovefahlgren@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:54 30.04.2024 10:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/06) IP: 78.77.216.67
6. HENRIK INGEMAR HÄLLDIN henrik.halldin@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 11:27 30.04.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/18) IP: 104.28.31.64
7. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	30.04.2024 11:33 30.04.2024 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08) IP: 213.115.250.207

* 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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 HSB Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 11:33

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 30.04.2024 09:47

DOCUMENT ID:
r1M8GfmCbR

ENVELOPE ID:
H1UfM7CWR-r1M8GfmCbR

DOCUMENT NAME:
BRF RB Koltrasten 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG	 Signed	30.04.2024 11:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/08/08)
niklas.nyberg@se.ey.com	Authenticated	30.04.2024 11:32	Low	IP: 213.115.250.207

* 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