



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Koltrasten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 1993-10-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Susann Elisabet Hellberg	Ledamot
Jonas Peter Jonsson	Ledamot
Ulf Emanuel Lindfors	Ledamot
Karl Joel Melander	Ledamot
Maria Kristina Vestin	Ledamot

Carl Emil Bergström	Suppleant
Britt-Marie Ivert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Emil Bergström, Susann Elisabet Hellberg, Britt-Marie Ivert, Karl Joel Melander och Maria Kristina Vestin.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Benny Uppström

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Ann-Katrin Lind

Sammanställande

Lisa Mähler

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

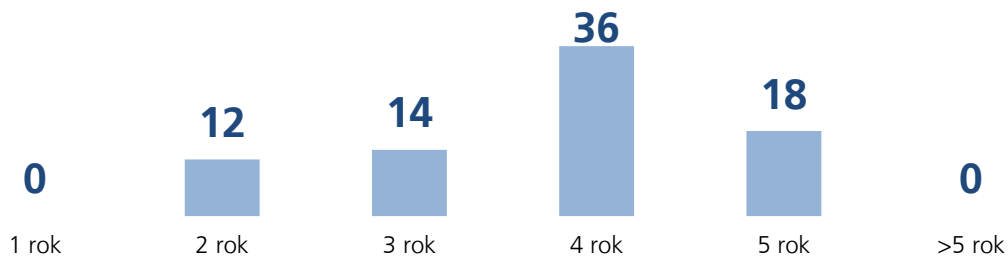
Värdeåret är 1990.

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
Byte ventiler i samtliga fjärrvärmecentraler	2017	
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2020	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	
Underhåll av asfaltsvägar	2018	
Besiktning av takrännor	2018 - 2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Västernorrland

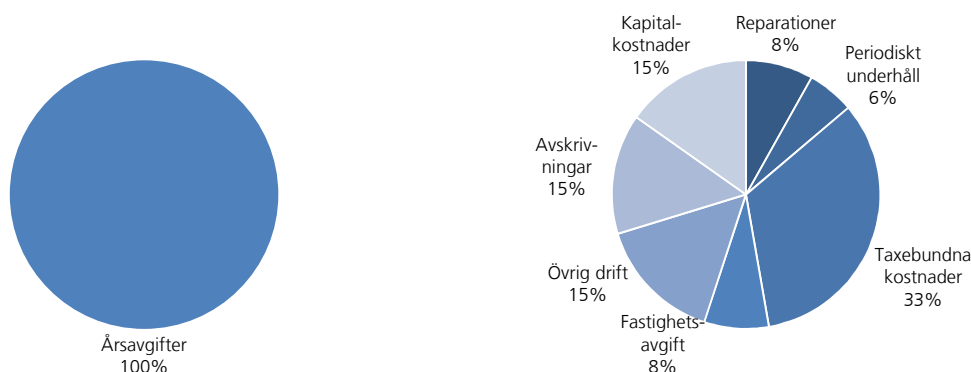
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 750	1 109 851
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 283 786	5 184 134
Finansiella intäkter	47	705
Ökning av långfristiga skulder	0	2 475 804
	5 283 833	7 660 644
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	3 087 584	6 816 405
Finansiella kostnader	665 936	702 558
Ökning av kortfristiga fordringar	30 853	17 669
Ökning av kortfristiga placeringar	0	468
Minskning av långfristiga skulder	804 196	0
Minskning av kortfristiga skulder	43 359	23 645
	4 631 929	7 560 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 861 654	1 209 750
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	651 904	99 899

*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll så har vi bytt ut allas ventiler i fjärrvärmecentralerna. Detta pga. att de har stått för den allra största delen vattenskadorna då dom börjat läcka.

Lekparken är ommålad och vissa lekredskap är utbytta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelse under året: 17 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118 st

Tillkommande medlemmar: 24 st

Avgående medlemmar: 27 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	668	668	668
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 732	3 836	3 517	3 384
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	109	112	106	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	50	47	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	90	109	130
Soliditet (%)	0	0	0	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	892	-2 973	-3 327	848
Nettoomsättning (tkr)	5 266	5 184	5 184	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	256 249	256 249	-256 249	256 249
S:a bundet eget kapital	3 803 273	256 249	-256 249	3 803 273
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 179 500	-256 249	-2 716 290	-6 206 961
Årets resultat	891 897	891 897	2 972 539	-2 972 539
S:a ansamlad förlust	-8 287 603	635 648	256 249	-9 179 500
S:a eget kapital	-4 484 330	891 897	0	-5 376 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	891 897
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 923 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
summa balanserat resultat	-8 287 603

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

248 636
-8 038 967

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2017	2016
Nettoomsättning	Not 2	5 266 024	5 183 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 762	182

Summa rörelseintäkter**5 283 786****5 184 134****RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 856 760	-6 525 696
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 854	-162 451
Personalkostnader	Not 6	-127 971	-128 258
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 416	-638 416

Summa rörelsekostnader**-3 726 000****-7 454 821****RÖRELSERESULTAT****1 557 786****-2 270 686****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	237
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 936	-702 558

Summa finansiella poster**-665 889****-701 852****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****891 897****-2 972 539****ÅRETS RESULTAT****891 897****-2 972 539**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 23 148 117	23 786 533
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	23 148 117	23 786 533
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	23 151 617	23 790 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	17 499
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11 1 900 687	1 200 430
Summa kortfristiga fordringar	1 900 687	1 217 929
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	Not 12 2 376	2 376
	2 376	2 376
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	11 346	11 346
Summa kassa och bank	11 346	11 346
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 914 409	1 231 651
SUMMA TILLGÅNGAR	25 066 026	25 021 684

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 13	256 249	256 249
Summa bundet eget kapital		3 803 273	3 803 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 179 500	-6 206 961
Årets resultat		891 897	-2 972 539
Summa fritt eget kapital		-8 287 603	-9 179 500
SUMMA EGET KAPITAL		-4 484 330	-5 376 227
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 576 581	28 978 177
Summa långfristiga skulder		18 576 581	28 978 177
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 401 596	804 196
Leverantörsskulder		162 316	217 198
Skatteskulder		1 749	1 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	408 114	396 591
Summa kortfristiga skulder		10 973 775	1 419 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 066 026	25 021 684

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	90 år	90 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Markanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	5 261 636	5 183 892
Hyror parkering	4 600	0
Öresutjämning	-212	60
	5 266 024	5 183 952

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	17 762	182
	17 762	182

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	18 443	16 181
	Snöröjning/sandning	88 484	86 930
	Gemensamma utrymmen	1 475	10 539
	Sophantering	0	2 808
	Gård	1 358	5 956
	Förbrukningsmateriel	1 837	15 949
	Fordon	267	2 233
		111 864	140 595
	Reparationer		
	Vind	598	79 493
	Entré/trapphus	25 850	0
	Lås	13 162	9 149
	VVS	9 399	11 605
	Värmeanläggning/undercentral	74 881	0
	Ventilation	6 853	0
	Elinstallationer	1 403	0
	Huskropp utvändigt	17 765	0
	Tak	19 375	0
	Fönster	6 588	6 297
	Skador/klotter/skadegörelse	13 150	1 676
	Vattenskada	167 270	254 923
		356 294	363 143
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	72 625
	VVS	231 809	0
	Fasad	0	3 502 785
	Fönster	0	23 000
	Mark/gård/utemiljö	16 827	156 907
		248 636	3 755 317
	Taxebundna kostnader		
	El	116 369	95 672
	Värme	848 324	868 820
	Vatten	310 119	389 997
	Sophämtning/renhållning	178 453	178 954
	Grovsopor	15 978	52 379
		1 469 243	1 585 823
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	172 032	183 234
	Kabel-TV	64 171	63 064
	Bredband	90 000	90 000
		326 203	336 298
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	344 520	344 520
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 856 760	6 525 696

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	6 125	2 757
	Tele- och datakommunikation	-6 590	12 959
	Juridiska åtgärder	14 875	7 813
	Inkassering avgift/hyra	4 250	425
	Övriga förluster	0	5 250
	Revisionsarvode extern revisor	12 856	12 856
	Föreningskostnader	-2 680	3 687
	Styrelseomkostnader	-3 161	12 553
	Fritids- och trivselkostnader	-1 340	3 330
	Förvaltningsarvode	72 158	70 233
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 938
	Administration	164	6 720
	Korttidsinventarier	1 330	6 360
	Konsultarvode	11 890	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 570
	OBS konto	-13 594	0
		102 854	162 451
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	27 971	28 258
		127 971	128 258
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
	Markanläggning	32 067	32 067
		638 416	638 416

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-35 366 121	-34 727 705
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 416	-638 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 004 537	-35 366 121
	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	23 148 117	23 786 533
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 656 000	34 656 000
	Taxeringsvärde mark	11 280 000	11 280 000
		45 936 000	45 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 936 000	45 936 000
		45 936 000	45 936 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	114 435	114 435
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	114 435	114 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-114 435	-114 435
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-114 435	-114 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	2 028	2 027	
	Klientmedel hos SBC	1 850 308	1 198 403	
	Fordringar	48 351	0	
		1 900 687	1 200 430	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	2 376	2 834	2 376
		2 376	2 834	2 376
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	256 249	2 346 656	
	Reservering enligt stadgar	256 249	256 249	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-256 249	-2 346 656	
	Vid årets slut	256 249	256 249	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
	Handelsbanken	2,450 %	5 802 806	5 936 974
	Handelsbanken	1,550 %	10 336 371	10 564 799
	Handelsbanken	3,310 %	8 450 000	8 650 000
	Handelsbanken	1,790 %	1 429 000	1 510 600
	Handelsbanken	1,600 %	2 960 000	3 120 000
	Summa skulder till kreditinstitut		28 978 177	29 782 373
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 401 596	-804 196
			18 576 581	28 978 177

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 957 197 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Avgifter och hyror	408 114	396 591
		408 114	396 591

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Översyn av hänggrännor planeras med start 2018 alt. 2019. Detta beroende på det ekonomiska utfallet efter denna extremt snörika vinters snöröjning/takskottning.

Asfaltering och utjämning av gator i området planeras under vår/sommar 2018.

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 26 / 3 2018


Susann Elisabet Hellberg
Ledamot

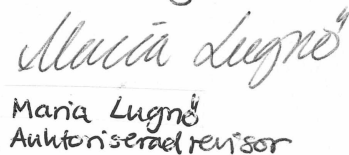

Jonas Peter Jonsson
Ledamot


Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot


Karl Joel Melander
Ledamot


Maria Kristina Vestin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018
Ernst & Young AB


Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31).

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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans 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 tryggsamt sätt.

Revisorans 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.

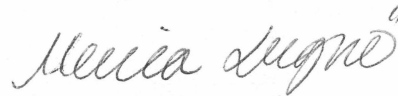
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 23 april 2018

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 287 550	5 261 636	5 183 900
Hyror parkering	9 600	4 600	0
Öresutjämning	0	-212	0
Övriga intäkter	0	17 762	0
	5 297 150	5 283 786	5 183 900
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-18 443	-15 000
Snöröjning/sandning	-80 000	-88 484	-68 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-1 475	-7 000
Gård	-10 000	-1 358	-8 800
Förbrukningsmateriel	-15 000	-1 837	-11 500
Fordon	-2 000	-267	-2 000
	-128 000	-111 864	-112 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Vind	0	-598	0
Entré/trapphus	0	-25 850	0
Lås	0	-13 162	0
VVS	0	-9 399	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-74 881	0
Ventilation	5 000	-6 853	0
Elinstallationer	0	-1 403	0
Huskropp utvändigt	0	-17 765	0
Tak	0	-19 375	0
Fönster	0	-6 588	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-13 150	0
Vattenskada	0	-167 270	0
	-195 000	-356 294	-150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-200 000	0	-1 563 750
Entré/trapphus	-80 000	0	0
VVS	0	-231 809	0
Ventilation	-20 000	0	0
Tak	-24 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-22 000	-16 827	0
	-346 000	-248 636	-1 563 750
Taxebundna kostnader			
El	-116 000	-116 369	-107 000
Värme	-880 000	-848 324	-920 000
Vatten	-350 000	-310 119	-373 000
Sophämtning/renhållning	-182 000	-178 453	-121 000
Grovsopor	-20 000	-15 978	-10 000
	-1 548 000	-1 469 243	-1 531 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-135 000	-172 032	-187 000
Kabel-TV	-65 000	-64 171	-64 000
Bredband	-92 000	-90 000	-91 800
	-292 000	-326 203	-342 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-344 520	-344 520	-344 520
	-344 520	-344 520	-344 520

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-6 125	-2 500
Tele- och datakommunikation	-12 000	6 590	-12 000
Juridiska åtgärder	0	-14 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-4 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-12 856	-13 100
Föreningskostnader	-10 000	2 680	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	3 161	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 500	1 340	-2 500
Förvaltningsarvode	-75 000	-72 158	-72 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-8 000	-164	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 330	0
Konsultarvode	0	-11 890	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 700	-6 570	-6 700
OBS konto	0	13 594	0
	-136 200	-102 854	-141 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-31 420	-27 971	-31 420
	-131 420	-127 971	-131 420
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-538 197	-538 197	-538 200
Förbättringar	-68 152	-68 152	-68 150
Markanläggning	-4 704	-32 067	-32 000
	-611 053	-638 416	-638 350
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 732 193	-3 726 000	-4 955 940
RÖRELSERESULTAT	1 564 958	1 557 786	227 960
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	46	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-660 000	-665 936	-680 000
	-660 000	-665 889	-680 000
RESULTAT	904 958	891 897	-452 040