

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 1993-10-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Västernorrland.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7764 kvadratmeter, varav 7764 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
0	12	14	36	18

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetslokal

Övrigt	Föreningslokal med övernattningsrum samt en hobbylokal
--------	--

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Föreningen

Övriga avtal

Föreningen har Bredbanduppkoppling via Energi & Miljö AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Nordström	Ledamot	
Tord Wallén	Ledamot	
Anders Nordlöf	Ledamot	
Lena Adolfsson	Ledamot	
Olof Hägglund	Ledamot	
Anna Dahlberg	Suppleant	Har ej deltagit, avsade sig uppdraget direkt
Britt-Marie Ivert	Suppleant	
Thomas Berg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tord Wallén
Lena Adolfsson
Olof Hägglund
Anna Dahlberg
Britt-Marie Ivert
Thomas Berg

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ted Sundberg	Esset Revision AB	Ordinarie Extern
--------------	-------------------	------------------

Valberedning

Madeleine Hägglund Juslin	
Rose-Marie Lindh	sammankallande
Ingegerd Siljebo Häggström	

Stämmor

Ordinarie	2008-05-28
-----------	------------

T

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året genomfört lagstadgad Energibesiktning.

Vi har gjort omfattande inventeringar av:

- reglerutrustning för värmeförsörjning
- efterjustering av reglerutrustning samt besiktning av samliga lägenheters tekniska system för värmereglering
- värmeutrustning för att hitta ev. läckage
- köksfläktar/ventilation i varje hus och underhåll av fläktutrustning
- säkerhetsspärrar och kontroll av funktion av vänderbara fönster på övervåningarna samt lås och funktion på balkongdörrar
- anslutning av diskmaskin samt avlopp för att förebygga vattenskador.

Information om dessa arbeten har delats ut till varje hushåll alternativt anslagits med dekal på aktuellt ställe.

En åtgärdsplan med prioriteringsordning genomförs under 2009.

Under året har ny utrustning för bredband installerats i varje lägenhet.

Vi har även genomfört en vårstädning med stor uppslutning där vi passade på att grilla vid vår nya förvaringsbod. Två grillplatser har iordningsställt i området och vi hoppas att de kommer att användas flitigt!

Arbete med att ta fram ordningsregler påbörjades under 2008 och slutförs under 2009 för att presenteras på föreningsstämman. En arbetsgrupp bestående av medlemmar tillsammans med en styrelseledamot har genomfört arbetet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under 2009 genomförs åtgärdsplanen utifrån inventeringen samt en översikt av framtida yttre underhåll påbörjas.

Föreningens ekonomi

Avgiften höjdes med 2 % 2009-01-01.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	633	621	605	609
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 833	3 904	3 952	3 997
Elkostnad/kvm totalyta	19	18	16	18
Värmekostnad/kvm totalyta	98	97	89	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	41	29	42

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat

12378

ansamlad förlust, efter reservering till fond för yttre underhåll

-5 629 830

-5 642 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-5 642 208

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

1

RESULTATRÄKNING		2008	2007
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 916 523	4 823 654
Övriga rörelseintäkter		49 460	8 058
		<u>4 965 983</u>	<u>4 831 712</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-96 727	-97 638
Reparationer		-354 974	-297 641
Periodiskt underhåll		0	-28 175
Taxebundna kostnader		-1 436 031	-1 371 832
Övriga driftskostnader		-318 092	-217 515
Fastighetsskatt		-145 185	-212 366
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-140 146	-117 723
Personalkostnader		-171 630	-159 670
Avskrivningar		-611 471	-548 908
		<u>-3 274 255</u>	<u>-3 051 468</u>
RÖRELSERESULTAT		1 691 729	1 780 244
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		126 475	17 959
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		-433	
Räntekostnader		-1 830 149	-1 840 342
		<u>-1 704 107</u>	<u>-1 822 383</u>
ÅRETS RESULTAT		-12 378	-42 139

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	28 426 805	28 073 012
Pågående byggnation	Not 4	0	500 000
		<u>28 426 805</u>	<u>28 573 012</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 430 305	28 576 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 623
Skattefordringar		143 774	76 593
Övriga fordringar		10 337	16 348
Förutbetalda kostnader	Not 6	15 987	14 333
		<u>170 098</u>	<u>119 896</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		1 135	1 568
		<u>1 135</u>	<u>1 568</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 497 308	2 598 226
		<u>1 497 308</u>	<u>2 598 226</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 668 541	2 719 690
SUMMA TILLGÅNGAR		30 098 846	31 296 202

T

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 547 024	3 529 024
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 896 303	1 640 054
		<u>5 443 327</u>	<u>5 169 078</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 629 830	-5 331 441
Årets resultat		-12378	-42 139
		<u>-5 642 208</u>	<u>-5 373 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL		-198 881	-204 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	29 152 650	29 899 054
		<u>29 152 650</u>	<u>29 899 054</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	604 200	408 589
Leverantörsskulder		166 985	580 445
Övriga kortfristiga skulder		0	2 756
Upplupna kostnader	Not 11	106 066	322 244
Förutbetalda avgifter och hyror		267 825	287 617
		<u>1 145 077</u>	<u>1 601 651</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		30 098 846	31 296 202
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 10	86 658 000	86 658 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

1

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	enl plan	enl plan
Markanläggning	10%	10%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 916 073	4 821 854
Hysesintäkter	450	1 800
	4 916 523	4 823 654
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	37 679	48 072
Myndighetstillsyn	31 250	0
Förbrukningsmateriel	26 931	49 566
Fordon	867	0
	96 727	97 638

Reparationer

Brf Lägenheter	3 136	11 945
Gemensamma utrymmen	0	515
Tvättstuga	5 350	750
Sophantering/återvinning	0	4 216
Fritidslokal	5 680	45 166
Portar	0	8 638
Lås	588	2 930
Installationer	0	13 556
VVS	7 173	2 787
Värmeanläggning/undercentral	24 329	2 789
Ventilation	8 220	0
Elinstallationer	0	16 763
Tak	0	2 307
Fönster	11 193	0
Balkonger/altaner	2 012	8 179
Mark/gård/utemiljö	97 515	0
Gård	0	53 611
Garage/parkering	19 338	2 524
Vattenskada	170 439	120 965
	354 974	297 641

Periodiskt underhåll

Markanläggning	0	28 175
	0	28 175

Taxebundna kostnader

El	146 014	0
Fastighetsel	0	138 088
Värme	763 125	753 708
Vatten	356 789	318 446
Sophämtning/renhållning	167 807	161 590
Grovsopor	2 295	0
	1 436 031	1 371 832

Övriga driftskostnader

Försäkring	64 024	56 568
Kabel-TV	43 250	30 280
Bredband	210 818	130 667
	318 092	217 515

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

145 185 **212 366**

↑

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	1 125	0
Tele och datakommunikation	22 299	0
Telefon	0	1 991
Mobiltelefon	0	500
Juridiska åtgärder	0	1 875
Inkassering avgift/hyra	2 713	8 263
Revisionsarvode extern revisor	10 312	10 000
Föreningskostnader	9 076	0
Styrelseomkostnader	9 357	0
Stämman	0	6 904
Trivselkostnader (inne)	0	814
Föreningsverksamhet	0	10 145
Förvaltningsarvode	59 140	44 038
Arvode SBC övrigt	0	5 850
Förvaltningsarvodena övriga	6 981	0
Administration	15 185	6 383
Korttidsinventarier	0	16 486
Konsultarvode	750	0
Övriga driftskostnader	3 208	4 474
	140 146	117 723

Anställda och personalkostnader

Föreningen inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	86 700	86 000
Löner och arvoden	44 000	36 870
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	664
Sociala kostnader	40 930	36 136
	171 630	159 670

Avskrivningar

Byggnad	538 197	538 197
Förbättringar	45 911	0
Markanläggning	27 363	10 711
	611 471	548 908

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 274 255 **3 051 468**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	87 932 594	87 658 964
Nyanskaffningar	965 264	273 630
Utgående anskaffningsvärde	88 897 858	87 932 594

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-29 669 565	-29 120 657
Årets avskrivningar enligt plan	-611 471	-548 908
Utgående avskrivning enligt plan	-30 281 036	-29 669 565

Ackumulerad 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	28 426 805	28 073 012
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 594 000	18 594 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
	<u>24 994 000</u>	<u>24 994 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	24 994 000	24 994 000
	<u>24 994 000</u>	<u>24 994 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

Pågående nyanläggning	0	500 000
	<u>0</u>	<u>500 000</u>

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	114 435	114 435
Utgående anskaffningsvärde	<u>114 435</u>	<u>114 435</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-114 435	-114 435
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-114 435</u>	<u>-114 435</u>

Redovisat restvärde vid årets slut	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	15 987	14 333
Bredband	0	0
	<u>15 987</u>	<u>14 333</u>

Not 7

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
Länsförsäkringar totalfonden	0	2008-12-31	2008-12-31	2007-12-31
		1 135	1135	1 568
		<u>1 135</u>	<u>1135</u>	<u>1 568</u>

**Not 8
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	18 000	0	3 529 024
Fond för yttre underhåll enligt not 9	1 896 303	256 249	0	1 640 054
Summa bundet eget kapital	5 443 327	274 249	0	5 169 078
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 629 830	-298 388	0	-5 331 441
Årets resultat	-12378	29 761	0	-42 139
Summa fritt eget kapital	-5 642 208	-268 627	0	-5 373 581
Summa eget kapital	-198 881	5 662	0	-204 503

2008

2007

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	1 640 054	1 383 805
Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
Vid årets slut	1 896 303	1 640 054

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Venantius AB	5,560 %	0	7 206 080	Avslutat
Venantius AB	6,260 %	0	23 101 563	Avslutat
Stadshypotek AB	6,260 %	22 727 263	0	2010-03-30
Stadshypotek AB	5,560 %	7 029 587	0	2011-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		29 756 850	30 307 643	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut


-604 200	-408 589
29 152 650	29 899 054


**Not 11
UPPLUPNA KOSTNADER**


	2008-12-31	2007-12-31
Uppl kostnad Värme	83 003	76 493
Uppl kostnad Sophämtning	13 063	22 317
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Snöröjning	0	5 165
Låneräntor	0	149 449
Bredband	0	11 546
Fastighetsel	0	18 429
Vatten	0	25 542
Föreningsverksamhet	0	3 033
Fritidslokal	0	270
	106 066	322 244

HÄRNÖSAND den 20 / 4 2009


Lena Adolfsson
Ledamot


Olof Hägglund 
Ledamot


Anders Nordlöf
Ledamot


Fredrik Nordström
Ledamot


Tord Wallén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2009


Ted Sundberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Koltrasten
Org.nr 716460-2976

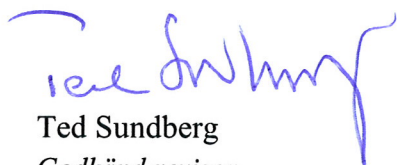
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2009-05-14



Ted Sundberg
Godkänd revisor