

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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. Föreningens 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

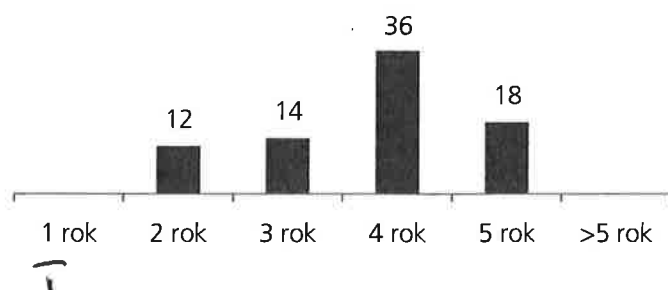
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Fastighetens värdeår är 1990.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Mötesrum samt en hobbylokal

#### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Energi & Miljö AB

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtits under året.

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Fredrik Eriksson Nordström	Ledamot
Jan Anders Ingemar Nordlöf	Ledamot
Leif Thomas Berg	Ledamot
Lena Margareta Adolfsson	Ledamot
Tord Leif Wallén	Ledamot

Britt-Marie Ivert	Suppleant
Erik Mikael Bergström	Suppleant
Leif Stefan Nässén	Suppleant
Sven Niklas Dahlström	Suppleant

#### Revisor

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

#### Valberedning

Ingergerd Siljebo Häggström	Sammanställande
Jenny Nordström	

#### Stämmor

Ordinarie stämma 2009-05-27

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under 2009 utfört reparationsarbeten enligt följande:

- byte av balkonger
- byte av vindskivor
- byte av trasiga altandörrar (de byts istället för lagas)

En städdag har genomförts i området.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Vi kommer att börja jobba aktivt med underhållsplanen framöver samt byta sand i sandlådorna.

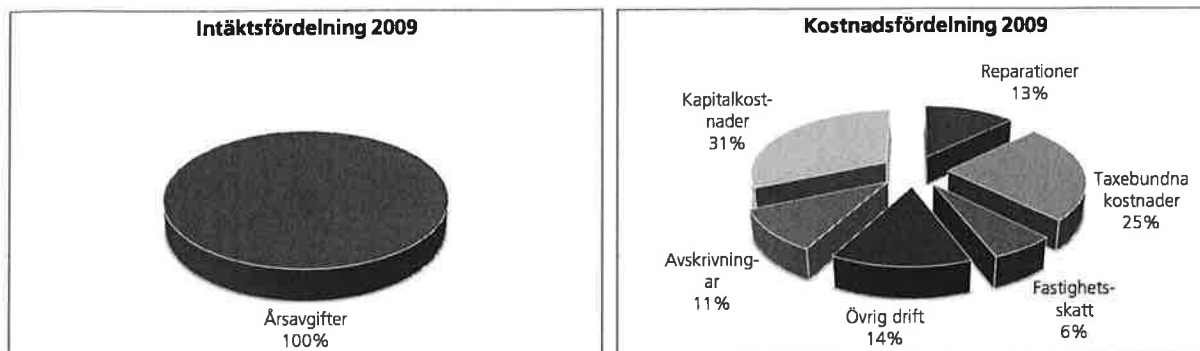
#### Övrig information

Vi har under året bundit om ett lån vilket gett oss ekonomiskt utrymme att inte höja hyran vilket vi är mycket glada över!

T

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	654 kr
Ränta och utdelning	2 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	95 kr
Taxebundna kostnader	184 kr
Fastighetsskatt	48 kr
Övrig drift	103 kr
Avskrivningar	79 kr
Kapitalkostnader	233 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7764 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	654	633	621	605
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 755	3 833	3 904	3 952
Elkostnad/kvm totalyta	18	19	18	16
Värmekostnad/kvm totalyta	99	98	97	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	46	46	41	29

### Skatter och avgifter

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 6 362 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

(  
i

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-552 835
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 642 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 451 292</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	565 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 886 292</b>

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

—  
{

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 076 330	4 916 523
Övriga rörelseintäkter		4 909	49 460
		<b>5 081 239</b>	<b>4 965 983</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-74 591	-96 727
Reparationer		-172 341	-354 974
Periodiskt underhåll		-565 764	0
Taxebundna kostnader		-1 426 993	-1 436 031
Övriga driftskostnader		-365 926	-318 092
Fastighetsskatt		-260 790	-145 185
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-131 670	-140 146
Personalkostnader		-226 674	-171 630
Avskrivningar		-616 175	-611 471
		<b>-3 840 924</b>	<b>-3 274 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 240 315</b>	<b>1 691 729</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		18 596	126 475
Nedskrivning av kortfristiga placeringar		0	-433
Räntekostnader		-1 811 746	-1 830 149
		<b>-1 793 150</b>	<b>-1 704 107</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-552 835</b>	<b>-12 378</b>

1

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	27 810 630	28 426 805
Pågående byggnation	Not 4	444 813	0
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		<b>28 255 443</b>	<b>28 426 805</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 258 943</b>	<b>28 430 305</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		70 439	143 774
Övriga fordringar		21 012	10 337
Förutbetalda kostnader	Not 6	32 945	15 987
		<b>124 396</b>	<b>170 098</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 7		
Kortfristiga placeringar		1 135	1 135
		<b>1 135</b>	<b>1 135</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
SBC klientmedel i SHB		549 373	1 497 308
		<b>549 373</b>	<b>1 497 308</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>674 904</b>	<b>1 668 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 933 847</b>	<b>30 098 846</b>

1

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 152 552	1 896 303
		<b>5 699 576</b>	<b>5 443 327</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-5 898 457	-5 629 830
Årets resultat		-552 835	-12 378
		<b>-6 451 292</b>	<b>-5 642 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-751 716</b>	<b>-198 881</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	28 548 450	29 152 650
		<b>28 548 450</b>	<b>29 152 650</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	604 200	604 200
Leverantörsskulder		60 423	166 985
Övriga kortfristiga skulder		28 371	0
Upplupna kostnader	Not 11	160 032	106 066
Förutbetalda avgifter och hyror		284 087	267 825
		<b>1 137 113</b>	<b>1 145 077</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>28 933 847</b>	<b>30 098 846</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	86 658 000	86 658 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Enl rekonstruktion		
Värmeanläggning	5%	5%
Markanläggning	10%	10%
Maskiner		
Inventarier		

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.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	5 076 330	4 916 073
Hysesintäkter	0	450
	<b>5 076 330</b>	<b>4 916 523</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	19 976	37 679
OVK Obl. Ventilationskontroll	23 125	0
Myndighetstillsyn	9 031	31 250
Gemensamma utrymmen	469	0
Gård	4 805	0
Förbrukningsmateriel	16 784	26 931
Teleport/hissanläggning	127	0
Fordon	274	867
	<b>74 591</b>	<b>96 727</b>

T



**Reparationer**

Fastighet förbättringar	5 348	0
Brf Lägenheter	225	3 136
Tvättstuga	0	5 350
Fritidslokal	0	5 680
Entré/trapphus	10 160	0
Lås	1 625	588
VVS	3 685	7 173
Värmeanläggning/undercentral	2 803	24 329
Ventilation	24 162	8 220
Elinstallationer	5 452	0
Fönster	14 036	11 193
Balkonger/altaner	0	2 012
Mark/gård/utemiljö	23 802	97 515
Garage/parkering	1 938	19 338
Vattenskada	79 105	170 439
	<b>172 341</b>	<b>354 974</b>

**Periodiskt underhåll**

Byggnad	5 388	0
Värmeanläggning	21 627	0
Huskropp utvändigt	538 749	0
	<b>565 764</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	142 029	146 014
Värme	769 168	763 125
Vatten	359 239	356 789
Sophämtning/renhållning	145 505	167 807
Grovsopor	11 052	2 295
	<b>1 426 993</b>	<b>1 436 031</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	81 057	64 024
Kabel-TV	44 866	43 250
Bredband	240 003	210 818
	<b>365 926</b>	<b>318 092</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**260 790**                      **145 185**

1

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	2 200	1 125
Tele och datakommunikation	150	22 299
Juridiska åtgärder	7 013	0
Inkassering avgift/hyra	1 563	2 713
Revisionsarvode extern revisor	10 512	10 312
Föreningskostnader	22 756	9 076
Styrelseomkostnader	0	9 357
Fritids och Trivselkostnader	6 285	0
Förvaltningsarvode	45 296	59 140
Förvaltningsarvoden övriga	24 154	6 981
Administration	-2 109	15 185
Korttidsinventarier	8 000	0
Konsultarvode	0	750
Medlemsavgift SBC ek för	5 850	0
Övriga driftskostnader	0	3 208
	<b>131 670</b>	<b>140 146</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	96 357	86 700
Löner och arvoden	77 230	44 000
Sociala kostnader	53 087	40 930
	<b>226 674</b>	<b>171 630</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	538 197	538 197
Förbättringar	45 911	45 911
Markanläggning	32 067	27 363
	<b>616 175</b>	<b>611 471</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 840 924**                      **3 274 255**

**Not 3**

**2009-12-31**                      **2008-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	88 897 858	87 932 594
Nyanskaffningar	0	965 264
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>88 897 858</b>	<b>88 897 858</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-30 281 036	-29 669 565
Årets avskrivningar enligt plan	-616 175	-611 471
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-30 897 211</b>	<b>-30 281 036</b>

**Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion**

Vid årets början	-30 190 017	-30 190 017
<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-30 190 017</b>	<b>-30 190 017</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**27 810 630**                      **28 426 805**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med                      2 100 000                      2 100 000

T

**Taxeringsvärde**

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

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	24 994 000	24 994 000
	<b>24 994 000</b>	<b>24 994 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

Pågående om- och tillbyggnad	444 813	0
	<b>444 813</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	114 435	114 435
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>114 435</b>	<b>114 435</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-114 435	-114 435
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-114 435</b>	<b>-114 435</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Not 6**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Fastighetsförsäkring	21 621	15 987
SBC Faktura	11 324	0
	<b>32 945</b>	<b>15 987</b>

**Not 7**

**KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Länsförsäkringar totalfonden	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	1 484	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31
		1 135	1 484	1 135
		<b>1 135</b>	<b>1 484</b>	<b>1 135</b>

T

<b>Not 8 EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 547 024	0	0	3 547 024
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 152 552	256 249	0	1 896 303
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 699 576</b>	<b>256 249</b>	<b>0</b>	<b>5 443 327</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-5 898 457	-256 249	-12 378	-5 629 830
Årets resultat	-552 835	-552 835	12 378	-12 378
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-6 451 292</b>	<b>-809 084</b>	<b>0</b>	<b>-5 642 208</b>
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-751 716</b>	<b>-552 835</b>	<b>0</b>	<b>-198 881</b>

<b>Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 896 303</b>	<b>1 640 054</b>
Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 152 552</b>	<b>1 896 303</b>

<b>Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	6,260 %	22 265 795	22 727 263	2010-03-30
Stadshypotek AB	5,560 %	6 886 855	7 029 587	2011-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 152 650</b>	<b>29 756 850</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-604 200</b>	<b>-604 200</b>	
		<b>28 548 450</b>	<b>29 152 650</b>	

<b>Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Värme	89 845	83 003
Sophämtning	1 019	13 063
Extern revisor	10 000	10 000
Bredband	20 384	0
Vatten	29 820	0
El	8 964	0
	<b>160 032</b>	<b>106 066</b>

Härnösand 2010-05-26

För Brf Koltrasten:



Anders Nordlöf



Lena Adolfsson



Thomas Berg



Fredrik Eriksson Nordström



Thord Wallén



Stefan Nässén



Britt-Marie Ivert



Niklas Dahlström



Mikael Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2010

**Esset Revision AB**



Ted Sundberg  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Org.nr 716460-2976

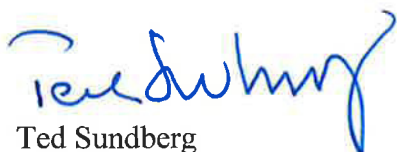
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2009-01-01--2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed 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 ersättningskyldig 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 2010-05-28



Ted Sundberg  
Godkänd revisor