

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 Allians Försäkringsmäklare (SBC). Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

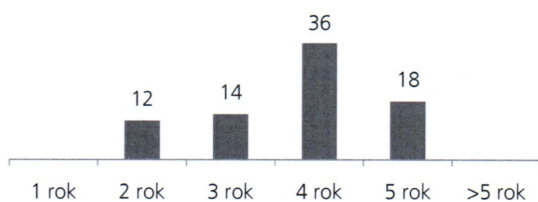
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus. Fastighetens värdeår är 1990.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Mötesrum samt en hobbylokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades april 2010.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Byte uttjänta balkongdörrar och altaner	2010 - 2010	Löpande underhåll
Planerad åtgärd	År	
Målning av fasader	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Energi & Miljö AB
TV	Tele2
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 80 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 16 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Tord Leif Wallén	Ledamot
Jennie Nordström	Ledamot
Leif Thomas Berg	Ledamot
Jan Anders Ingemar Nordlöf	Ledamot
Leif Stefan Nässén	Ledamot

Sven Niklas Dahlström	Suppleant
Erik Mikael Bergström	Suppleant
Britt-Marie Ivert	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt-Marie Ivert, Erik Mikael Bergström, Leif Thomas Berg, Sven Niklas Dahlström och Tord Leif Wallén

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Ingergerd Siljebo Häggström
Irene Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Under året förhandlades räntan för ett av lånen om vilket inneburit rejält sänkta räntekostnader för föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter 655 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	33 kr
Taxebundna kostnader	202 kr
Fastighetsskatt	39 kr
Övrig drift	120 kr
Avskrivningar	82 kr
Kapitalkostnader	189 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7764 kvm bostäder.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	655	654	633	621
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 679	3 755	3 833	3 904
Elkostnad/kvm totalyta	24	18	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	108	99	98	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	47	46	46	41

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 223
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-5 886 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-256 249
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 214 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	142 601
att i ny räkning överförs	-6 072 163

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 084 448	5 076 330
Övriga rörelseintäkter		1 474	4 909
		5 085 922	5 081 239
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-185 928	-74 591
Reparationer		-110 658	-172 341
Periodiskt underhåll		-142 601	-565 764
Taxebundna kostnader		-1 564 748	-1 426 993
Övriga driftskostnader		-396 639	-365 926
Fastighetsskatt		-303 060	-260 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-102 254	-131 670
Personalkostnader		-247 564	-226 674
Avskrivningar		-638 416	-616 175
		-3 691 867	-3 840 924
RÖRELSERESULTAT		1 394 055	1 240 315
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 437	18 596
Räntekostnader		-1 467 715	-1 811 746
		-1 466 278	-1 793 150
ÅRETS RESULTAT		-72 223	-552 835

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	27 617 027	27 810 630
Pågående byggnation	Not 4	0	444 813
Maskiner och inventarier	Not 5	0	0
		27 617 027	28 255 443
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 620 527	28 258 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		28 169	70 439
Övriga fordringar		2 641	21 012
Förutbetalda kostnader	Not 6	119 266	32 945
		150 076	124 396
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 7		
Kortfristiga placeringar		1 528	1 135
		1 528	1 135
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		738 411	549 373
		738 411	549 373
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		890 015	674 904
SUMMA TILLGÅNGAR		28 510 542	28 933 847

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 843 801	2 152 552
		5 390 825	5 699 576
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 142 541	-5 898 457
Årets resultat		-72 223	-552 835
		-6 214 764	-6 451 292
SUMMA EGET KAPITAL		-823 939	-751 716
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	27 976 555	28 548 450
		27 976 555	28 548 450
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	585 740	604 200
Leverantörsskulder		116 712	60 423
Skatteskulder		73 335	0
Övriga kortfristiga skulder		1 596	28 371
Upplupna kostnader	Not 11	206 287	160 032
Förutbetalda avgifter och hyror		374 256	284 087
		1 357 926	1 137 113
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		28 510 542	28 933 847
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	86 658 000	86 658 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enligt plan	Enligt plan
Värmeanläggning	5,00%	5,00%
Balkong/terrass	5,00%	5,00%
Markanläggning	10,00%	10,00%
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	5 084 448	5 076 330
	5 084 448	5 076 330

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	102 785	19 976
Sotning	59 750	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 125
Myndighetstillsyn	0	9 031
Gemensamma utrymmen	0	469
Gård	2 403	4 805
Förbrukningsmateriel	20 579	16 784
Teleport/hissanläggning	0	127
Fordon	411	274
	185 928	74 591

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	5 348
Brf Lägenheter	0	225
Gemensamma utrymmen	597	0
Entré/trapphus	0	10 160
Lås	2 735	1 625
VVS	6 631	3 685
Värmeanläggning/undercentral	0	2 803
Ventilation	0	24 162
Elinstallationer	5 565	5 452
Fönster	0	14 036
Mark/gård/utemiljö	0	23 802
Garage/parkering	17 928	1 938
Vattenskada	77 202	79 105
	110 658	172 341
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	5 388
Värmeanläggning	0	21 627
Huskropp utvändigt	0	538 749
Balkonger/altaner	112 638	0
Mark/gård/utemiljö	29 963	0
	142 601	565 764
Taxebundna kostnader		
El	188 960	142 029
Värme	837 473	769 168
Vatten	368 698	359 239
Sophämtning/renhållning	167 211	145 505
Grovsopor	2 406	11 052
	1 564 748	1 426 993
Övriga driftskostnader		
Försäkring	96 504	81 057
Kabel-TV	60 135	44 866
Bredband	240 000	240 003
	396 639	365 926
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	303 060	260 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	500	2 200
Tele och datakommunikation	580	150
Juridiska åtgärder	0	7 013
Inkassering avgift/hyra	0	1 563
Revisionsarvode extern revisor	11 788	10 512
Föreningskostnader	6 461	22 756
Fritids och Trivselkostnader	5 032	6 285
Förvaltningsarvode	45 296	45 296
Förvaltningsarvoden övriga	17 463	24 154
Administration	7 879	-2 109
Korttidsinventarier	995	8 000
Medlemsavgift SBC ek för	6 260	5 850
	102 254	131 670

Anställda och personalkostnader

Föreningen inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	87 806	96 357
Löner och arvoden	102 000	77 230
Sociala kostnader	57 758	53 087
	247 564	226 674

Avskrivningar

Byggnad	538 197	538 197
Förbättringar	68 152	45 911
Markanläggning	32 067	32 067
	638 416	616 175

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 691 867** **3 840 924**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	88 897 858	88 897 858
Nyanskaffningar	444 813	0
Utgående anskaffningsvärde	89 342 671	88 897 858

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-30 897 211	-30 281 036
Årets avskrivningar enligt plan	-638 416	-616 175
Utgående avskrivning enligt plan	-31 535 627	-30 897 211

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

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	27 617 027	27 810 630
	2 100 000	2 100 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	27 812 000	18 594 000
Taxeringsvärde mark	6 960 000	6 400 000
	34 772 000	24 994 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt

följande

Bostäder	34 772 000	24 994 000
	34 772 000	24 994 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	444 813
	0	444 813

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 435	114 435
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	114 435	114 435

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

Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 6	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	33 266	21 621
Kabel-TV	66 000	0
Bredband	20 000	0
SBC Faktura	0	11 324
	119 266	32 945

Not 7	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Länsförsäkringar totalfonden	2 300	1 528	1 528	1 135
		1 528	1 528	1 135

**Not 8
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 547 024	0	0	3 547 024
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 843 801	256 249	-565 000	2 152 552
Summa bundet eget kapital	5 390 825	256 249	-565 000	5 699 576
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-6 142 541	-256 249	12 165	-5 898 457
Årets resultat	-72 223	-72 223	552 835	-552 835
Summa ansamlad förlust	-6 214 764	-328 472	565 000	-6 451 292
Summa ansamlad förlust	-823 939	-72 223	0	-751 716

**Not 9
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	2 152 552	1 896 303
Reservering enligt stadgar	256 249	256 249
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-565 000	0
Vid årets slut	1 843 801	2 152 552

**Not 10
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	6,260 %	0	22 265 795	2010-03-30
Stadshypotek AB	5,560 %	6 744 123	6 886 855	2011-03-30
Stadshypotek AB	4,740 %	9 850 000	0	2014-03-30
Stadshypotek AB	4,250 %	11 968 172	0	2013-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		28 562 295	29 152 650	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-585 740	-604 200	
		27 976 555	28 548 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 633 595 Kr.

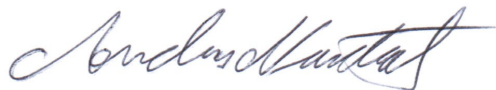
Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	30 000	8 964
Värme	94 242	89 845
Vatten	30 979	29 820
Sophämtning	16 920	1 019
Extern revisor	11 000	10 000
Bredband	0	20 384
Snöröjning	16 313	0
Lön	5 200	0
Arbetsgivaravgifter	1 633	0
	206 287	160 032

HÄRNÖSAND den 13 / 5 2011

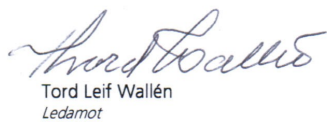

Leif Thomas Berg
Ledamot



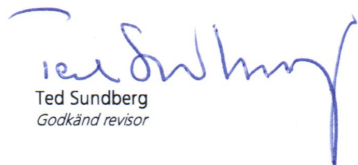
Jan Anders Ingemar Nordlöf
Ledamot


Jennie Nordström
Ledamot


Leif Stefan Nässén
Ledamot


Tord Leif Wallén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2011


Ted Sundberg
Godkänd revisor