

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2030.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 |
| Ulf Emanuel Lindfors | Ledamot |
| Karl Joel Melander | Ledamot |
| Manu Kalevi Meronen | Ledamot |
| Maria Kristina Vestin | Ledamot |

| | |
|----------------------|-----------|
| Kenneth Patrick Daly | Suppleant |
| Britt-Marie Ivert | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kenneth Patrick Daly, Britt-Marie Ivert, Ulf Emanuel Lindfors och Manu Kalevi Meronen.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

7

Revisor

Benny Uppström

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Lisa Mähler

Sammanställande

Anna Salem Högberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|-----------|
| STENHAMMAR 1:74 | 1989 | Härnösand |

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

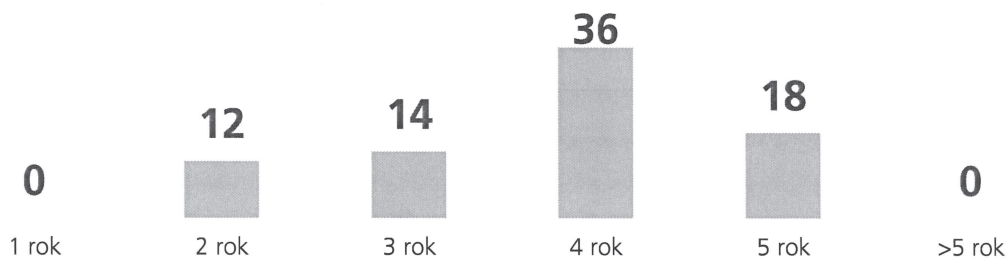
Värdeåret är 1990.

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

Övrigt

Kommentar

Möteslokal samt en verkstad för styrelsearbeten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-----------------------------|-------------|-------------------|
| Byte uttjänta balkongdörrar | 2016 - 2020 | Löpande underhåll |
| Planerat underhåll | År | |
| Besiktning av takrännor | 2018 | |

7

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|----------------------|------------------------------|
| Internetleverantör | ComHem |
| TV | ComHem |
| Ekonomisk förvaltare | Sveriges BostadsrättsCentrum |

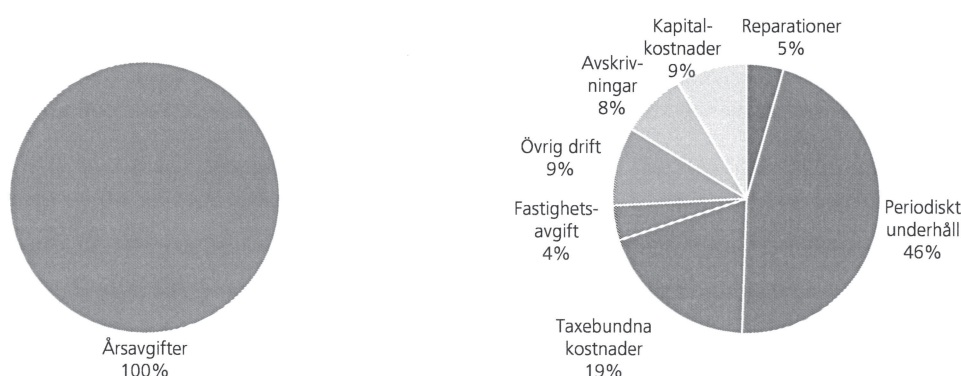
Föreningens ekonomi

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

| | 2016 | 2015 |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 109 851 | 2 570 656 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 5 184 134 | 5 209 035 |
| Finansiella intäkter | 705 | 950 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 27 447 |
| Ökning av långfristiga skulder | 2 475 804 | 1 029 604 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 170 496 |
| | 7 660 644 | 6 437 532 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 6 816 405 | 7 052 118 |
| Finansiella kostnader | 702 558 | 846 219 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 17 669 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 23 645 | 0 |
| | 7 560 276 | 7 898 337 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 209 750 | 1 109 851 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 99 899 | -1 460 805 |

*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Öbacka måleri: 3 119 572 kr

Vattenskador: 237 919 kr

Panelbyten: 342 231 kr

Vår och höststädning: 52 379 kr

Nergrävning av avfallskärl samt skärmväggar: 127 916 kr

Sjölunds VVS: 11 605 kr

Polygon: 17 004 kr

Harrys Byggshop: 23 000 kr, antal balkongdörrar bytta 2 st.

Redskapsbod + montering samt målning: 85 615 kr

Reparation efter brand: 40 981 kr

Handelsbanken Lån: 3 200 000 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121 st.

Tillkommande medlemmar: 7 st.

Avgående medlemmar: 10 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 668 | 668 | 668 | 668 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 836 | 3 517 | 3 384 | 3 457 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 12 | 14 | 13 | 16 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 112 | 106 | 93 | 107 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 50 | 47 | 42 | 47 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 90 | 109 | 130 | 150 |
| Soliditet (%) | 0 | 0 | 3 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 973 | -3 327 | 848 | 525 |
| Nettoomsättning (tkr) | 5 184 | 5 184 | 5 184 | 5 184 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 764 m² bostäder.

4

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 | -2 346 656 | 2 346 656 |
| S:a bundet eget kapital | 3 803 273 | 256 249 | -2 346 656 | 5 893 680 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -6 206 961 | -256 249 | -980 112 | -4 970 600 |
| Årets resultat | -2 972 539 | -2 972 539 | 3 326 768 | -3 326 768 |
| S:a ansamlad förlust | -9 179 500 | -3 228 788 | 2 346 656 | -8 297 368 |
| S:a eget kapital | -5 376 227 | -2 972 539 | 0 | -2 403 688 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -2 972 539 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 950 712 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -256 249 |
| summa balanserat resultat | -9 179 500 |

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

| |
|-------------------|
| 256 249 |
| -8 923 251 |

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

7

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 183 952 | 5 183 934 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 182 | 25 101 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 184 134 | 5 209 035 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -6 525 696 | -6 778 232 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -162 451 | -142 128 |
| Personalkostnader | Not 6 | -128 258 | -131 758 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -638 416 | -638 416 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 454 821 | -7 690 534 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 270 686 | -2 481 499 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 237 | 950 |
| Nedskrivning av finansiella tillgångar | | 468 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -702 558 | -846 219 |
| Summa finansiella poster | | -701 852 | -845 269 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 972 539 | -3 326 768 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 972 539 | -3 326 768 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 23 786 533 | 24 424 949 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 23 786 533 | 24 424 949 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 23 790 033 | 24 428 449 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 17 499 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 200 430 | 1 100 361 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 217 929 | 1 100 361 |
| KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | | |
| Kortfristiga placeringar | Not 12 | 2 376 | 1 907 |
| | | 2 376 | 1 907 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 11 346 | 11 346 |
| Summa kassa och bank | | 11 346 | 11 346 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 231 651 | 1 113 615 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 021 684 | 25 542 064 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 547 024 | 3 547 024 |
| Fond för yttre underhåll | Not 13 | 256 249 | 2 346 656 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 803 273 | 5 893 680 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -6 206 961 | -4 970 600 |
| Årets resultat | | -2 972 539 | -3 326 768 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 179 500 | -8 297 368 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -5 376 227 | -2 403 688 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 28 978 177 | 26 662 373 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 978 177 | 26 662 373 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 804 196 | 644 196 |
| Leverantörsskulder | | 217 198 | 235 757 |
| Skatteskulder | | 1 749 | 1 749 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 396 591 | 401 677 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 419 734 | 1 283 379 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 021 684 | 25 542 064 |

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

| Avskrivningar | 2016 | 2015 |
|-----------------|-------------|-------------|
| Byggnader | Enligt plan | Enligt plan |
| 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

| | 2016 | 2015 |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 183 892 | 5 183 892 |
| Öresutjämning | 60 | 42 |
| | 5 183 952 | 5 183 934 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|------------|---------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 13 575 |
| Övriga intäkter | 182 | 11 526 |
| | 182 | 25 101 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 16 181 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 86 930 | 66 611 |
| | Gemensamma utrymmen | 10 539 | 6 764 |
| | Sophantering | 2 808 | 0 |
| | Gård | 5 956 | 11 670 |
| | Förbrukningsmateriel | 15 949 | 15 290 |
| | Fordon | 2 233 | 1 407 |
| | | 140 595 | 101 742 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 13 354 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 16 293 |
| | Vind | 79 493 | 0 |
| | Lås | 9 149 | 1 014 |
| | VVS | 11 605 | 27 479 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 82 376 |
| | Ventilation | 0 | 3 349 |
| | Elinstallationer | 0 | 23 075 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 95 323 |
| | Fönster | 6 297 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 98 767 |
| | Garage/parkering | 0 | 7 200 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 1 676 | 54 424 |
| | Vattenskada | 254 923 | 291 272 |
| | | 363 143 | 713 926 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 30 325 |
| | Sophantering/återvinning | 72 625 | 215 000 |
| | Entré/trapphus | 0 | 15 034 |
| | Huskropp utvändigt | 0 | 148 488 |
| | Fasad | 3 502 785 | 3 305 364 |
| | Fönster | 23 000 | 45 000 |
| | Mark/gård/utemiljö | 156 907 | 0 |
| | Garage/parkering | 0 | 37 500 |
| | | 3 755 317 | 3 796 711 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 95 672 | 104 884 |
| | Värme | 868 820 | 820 339 |
| | Vatten | 389 997 | 363 794 |
| | Sophämtning/renhållning | 178 954 | 195 438 |
| | Grovsopor | 52 379 | 9 145 |
| | | 1 585 823 | 1 493 599 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 183 234 | 176 033 |
| | Kabel-TV | 63 064 | 61 897 |
| | Bredband | 90 000 | 89 804 |
| | | 336 298 | 327 734 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 344 520 | 344 520 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 6 525 696 | 6 778 232 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 2 757 | 2 400 |
| | Tele- och datakommunikation | 12 959 | 2 788 |
| | Juridiska åtgärder | 7 813 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 425 | 425 |
| | Övriga förluster | 5 250 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 12 856 | 12 481 |
| | Föreningskostnader | 3 687 | 25 488 |
| | Styrelseomkostnader | 12 553 | 0 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 330 | 3 231 |
| | Förvaltningsarvode | 70 233 | 67 482 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 10 938 | 0 |
| | Administration | 6 720 | 13 013 |
| | Korttidsinventarier | 6 360 | 8 250 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 570 | 6 570 |
| | | 162 451 | 142 128 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2016 | 2015 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | 0 | 0 |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 100 000 | 100 000 |
| | Löner | 0 | 3 000 |
| | Sociala kostnader | 28 258 | 28 758 |
| | | 128 258 | 131 758 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2016 | 2015 |
| | Byggnad | 538 197 | 538 197 |
| | Förbättringar | 68 152 | 68 152 |
| | Markanläggning | 32 067 | 32 067 |
| | | 638 416 | 638 416 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | 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 | -34 727 705 | -34 089 290 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -638 416 | -638 416 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -35 366 121 | -34 727 705 |
| | 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 | 23 786 533 | 24 424 949 |
| | 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 | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | 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 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Skattekonto | 2 027 | 1 857 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 198 403 | 1 098 504 |
| | | 1 200 430 | 1 100 361 |

| Not 11 | | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|---|--|--------------|--------------|
| | | Insats Bostadsrätterna Sverige | | 3 500 | 3 500 |
| | | | | 3 500 | 3 500 |

| Not 12 | | KORTFRISTIGA PLACERINGAR | | Bokfört värde 2016-12-31 | Verkligt värde 2016-12-31 | Bokfört värde 2015-12-31 |
|---------------|-----------------|------------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | Nominellt värde | | | | | |
| | | Länsförsäkringar totalfonden | | 2 376 | 2 569 | 1 907 |
| | | | | 2 376 | 2 569 | 1 907 |

| Not 13 | | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|-------------------------------------|--|----------------|------------------|
| | | Vid årets början | | 2 346 656 | 2 264 875 |
| | | Reservering enligt stadgar | | 256 249 | 256 249 |
| | | Reservering enligt stämmobeslut | | 0 | 0 |
| | | lanspråktagande enligt stadgar | | 0 | 0 |
| | | lanspråktagande enligt stämmobeslut | | -2 346 656 | -174 468 |
| | | Vid årets slut | | 256 249 | 2 346 656 |

| Not 14 | | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | Räntesats 2016-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Belopp 2015-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|--|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| | | Handelsbanken | | 2,450 % | 5 936 974 | 6 071 142 | 2019-03-30 |
| | | Handelsbanken | | 1,550 % | 10 564 799 | 10 793 227 | 2019-03-30 |
| | | Handelsbanken | | 3,310 % | 8 650 000 | 8 850 000 | 2018-03-30 |
| | | Handelsbanken | | 1,790 % | 1 510 600 | 1 592 200 | 2018-06-30 |
| | | Handelsbanken | | 1,600 % | 3 120 000 | 0 | 2019-06-01 |
| | | Summa skulder till kreditinstitut | | | 29 782 373 | 27 306 569 | |
| | | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -804 196 | -644 196 | |
| | | | | | 28 978 177 | 26 662 373 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 761 393 kr.

9

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

86 658 000

86 658 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

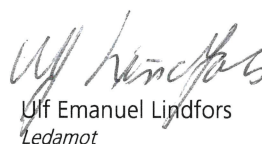
7

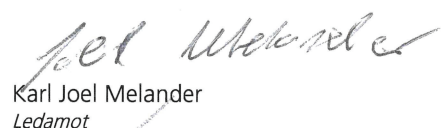
| Not 17 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Snöröjning | 0 | 7 875 |
| | Förutbetalda avgifter & hyror | 396 591 | 393 802 |
| | | 396 591 | 401 677 |

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 5 / 5 2017


Susann Elisabeth Hellberg
Ledamot


Ulf Emanuel Lindfors
Ledamot


Karl Joel Melander
Ledamot


Manu Kalevi Meronen
Ledamot


Maria Kristina Vestin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017
Ernst & Young


Benny Uppström
Godkänd 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 2016.

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 2016 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. 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, förfälskning, 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 2016 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 betryggande 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.

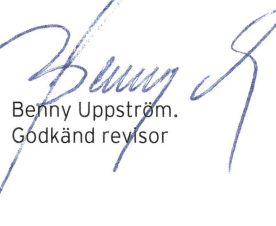
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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, viktiga 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 16 maj 2017

Ernst & Young AB



Benny Uppström.
Godkänd revisor