



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
HSB Koltrasten



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Joakim Janzon
Peder Lundqvist
Lena Sondell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENHAMMAR 1:74	1989	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

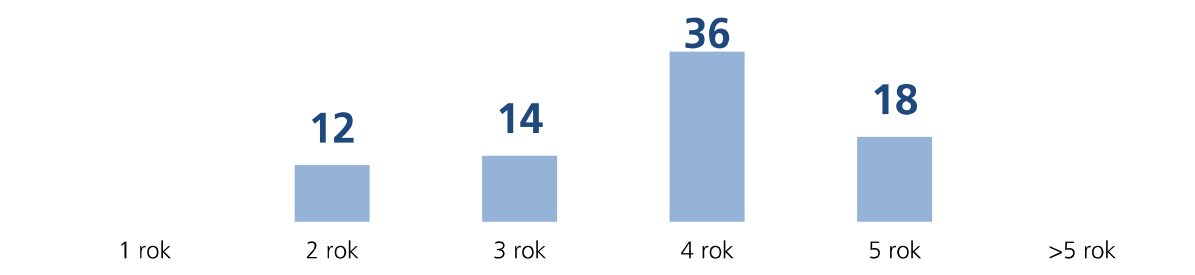
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 764 m², varav 7 764 m² utgör boyta.

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 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av VVX	2022	Samtliga lägenheter
Byte uttjänta balkongdörrar	2016 - 2030	Löpande underhåll
Planerat underhåll	År	
Renovering av lekplats.	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele 2
TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltare	Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsförsäkring	Folksam
Parkeringsbevakning	Securitas
Trygghetsjour	Securitas
Felanmälan samt viss teknisk förvaltning	HSB
Snöröjning / Gräsklippning	Svensk Markservice

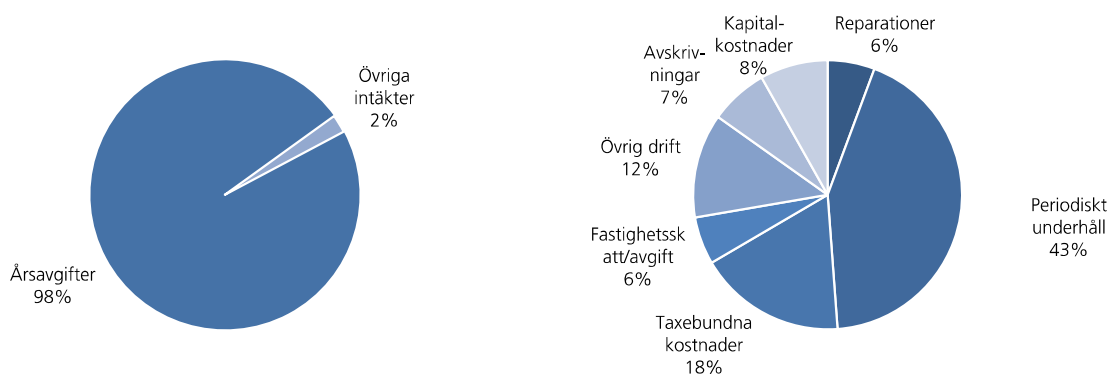
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 037 900	3 381 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 516 411	5 497 419
Finansiella intäkter	4 730	587
Minskning kortfristiga fordringar	0	72 825
Ökning av långfristiga skulder	1 185 802	0
Ökning av kortfristiga skulder	101 138	0
	6 808 081	5 570 831
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 348 692	3 616 974
Finansiella kostnader	704 295	467 792
Ökning av kortfristiga fordringar	26 239	0
Minskning av långfristiga skulder	0	804 196
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 904
	8 079 226	4 914 867
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 766 756	4 037 900
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 271 144	655 964

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga värmeväxlare har bytts ut av Radiator då dom tidigare var helt uttjänta pga. ålder. Dessa skapade dessutom många och ibland stora vattenskador som vi nu hoppas slippa samt att värmen i element och vatten blir jämnare.

Upprustning vid lekparken avseende nya möbler, ommålning av altan samt att ramp nu finns så det underlättas för barnvagnar samt möjliggör för rullstolsburna att vistas på denna gemensamma yta.

Enligt beslut på stämman har vi tillsatt en valberedning som ej utgörs av styrelsen för att ta fram medlemmar som är intresserade av att vara med i styrelsen för perioden 23/24.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	681	681	679
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 471	3 318	3 422	3 525
Elkostnad/m ² totalyta	26	14	12	15
Värmekostnad/m ² totalyta	105	114	103	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	47	50	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	60	62	71
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 138	807	827	761
Nettoomsättning (tkr)	5 408	5 300	5 302	5 279

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	980 598	384 517	-68 049	664 130
S:a bundet eget kapital	4 527 622	384 517	-68 049	4 211 154
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 091 480	-384 517	874 940	-6 581 903
Årets resultat	-3 138 194	-3 138 194	-806 891	806 891
S:a fritt eget kapital	-9 229 674	-3 522 711	68 049	-5 775 012
S:a eget kapital	-4 702 052	-3 138 194	0	-1 563 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 138 194
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 706 963
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-384 517
summa balanserat resultat	-9 229 674

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

980 598
-8 249 076

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 407 866	5 300 422
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 545	196 997
Summa rörelseintäkter		5 516 411	5 497 419

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-6 887 906	-3 224 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-224 355	-180 716
Personalkostnader	Not 6	-236 431	-211 845
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-606 349	-606 349
Summa rörelsekostnader		-7 955 040	-4 223 323

RÖRELSERESULTAT**-2 438 629** **1 274 096****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 730	587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-704 295	-467 792
Summa finansiella poster		-699 565	-467 205

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-3 138 194** **806 891****ÅRETS RESULTAT****-3 138 194** **806 891**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,17	20 111 670	20 718 018
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 111 670	20 718 018
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 119 170	20 725 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 087	6 465
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 768 720	4 039 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	204 050	177 435
Summa kortfristiga fordringar		2 978 857	4 223 762
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	2 376	2 376
		2 376	2 376
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 981 232	4 226 138
SUMMA TILLGÅNGAR		23 100 402	24 951 656

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 547 024	3 547 024
Fond för yttre underhåll	Not 15	980 598	664 130
Summa bundet eget kapital		4 527 622	4 211 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 091 480	-6 581 903
Årets resultat		-3 138 194	806 891
Summa fritt eget kapital		-9 229 674	-5 775 012
SUMMA EGET KAPITAL		-4 702 052	-1 563 858
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	21 131 865	6 152 966
Summa långfristiga skulder		21 131 865	6 152 966
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	5 815 330	19 608 427
Leverantörsskulder		295 955	221 717
Skatteskulder		41 926	41 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	517 379	490 728
Summa kortfristiga skulder		6 670 590	20 362 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 100 402	24 951 656

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	90 år	90 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Balkong/terrass	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 387 231	5 287 550
Hyror parkering	9 300	9 600
Överlåtelse/pantsättning	11 351	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 570
Öresutjämning	-15	-298
	5 407 866	5 300 422

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	53 300	195 412
Övriga intäkter	55 245	1 585
	108 545	196 997

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 049	59 886
	Fastighetsskötsel beställning	9 322	2 847
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	63 173
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 407	6 098
	Snöröjning/sandning	103 043	132 875
	Myndighetstillsyn	0	1 015
	Bevakning	3 196	1 594
	Gemensamma utrymmen	0	17 723
	Gård	2 655	16 878
	Serviceavtal	6 386	5 429
	Förbrukningsmateriel	21 962	4 955
	Fordon	564	455
		300 583	312 927
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 758	4 995
	Hyreslägenheter	0	2 115
	Brf Lägenheter	0	2 000
	Gemensamma utrymmen	0	1 588
	Entré/trapphus	130 690	0
	Lås	3 764	0
	VVS	19 412	82 687
	Värmeanläggning/undercentral	34 518	0
	Ventilation	7 998	12 319
	Elinstallationer	6 626	2 666
	Tak	6 350	9 754
	Fasad	2 797	4 149
	Fönster	31 875	2 283
	Balkonger/altaner	5 523	525
	Mark/gård/utemiljö	49 927	41 576
	Garage/parkering	0	4 369
	Skador/klotter/skadegörelse	6 749	0
	Vattenskada	175 780	294 568
		485 767	465 594
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	452 136	0
	Entré/trapphus	14 000	0
	VVS	2 947 329	0
	Värmeanläggning	327 481	0
	Huskropp utvändigt	0	68 049
		3 740 946	68 049
	Taxebundna kostnader		
	El	200 937	104 893
	Värme	817 971	884 559
	Vatten	322 599	367 554
	Sophämtning/renhållning	192 317	203 682
		1 533 824	1 560 688
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	177 435	168 986
	Kabel-TV	153 965	150 784
		331 400	319 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	497 385	497 385
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 889 906	3 224 414

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 813	3 744
	Medlemsinformation	0	0
	Tele- och datakommunikation	2 274	3 930
	Inkassering avgift/hyra	979	1 551
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 500
	Föreningskostnader	17 943	12 960
	Styrelseomkostnader	2 331	2 800
	Fritids- och trivselkostnader	14 228	8 031
	Studieverksamhet	0	6 500
	Förvaltningsarvode	81 907	80 136
	Administration	19 584	7 809
	Korttidsinventarier	0	5 742
	Konsultarvode	19 271	26 972
	Föreningsavgifter	40 000	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 040
		222 355	180 716
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	180 450	161 200
	Sociala kostnader	55 981	50 645
		236 431	211 845
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	538 197	538 197
	Förbättringar	68 152	68 152
		606 349	606 349

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-38 434 636	-37 828 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-606 349	-606 349
	Utgående avskrivning enligt plan	-39 040 984	-38 434 636
	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	20 111 670	20 718 018
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 100 000	2 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	53 838 000	53 838 000
	Taxeringsvärde mark	12 480 000	12 480 000
		66 318 000	66 318 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 318 000	66 318 000
		66 318 000	66 318 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 000	20 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	20 000	20 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 000	-20 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 000	-20 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 435	94 435
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 435	94 435
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 435	-94 435
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 435	-94 435
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	Insats HSB	4 000	4 000
		7 500	7 500
Not 12	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 964	1 962
	Klientmedel hos SBC	1 721 572	2 997 402
	Räntekonto hos SBC	1 045 184	1 040 499
		2 768 720	4 039 862
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	204 050	177 435
		204 050	177 435
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde
		2022-12-31	2021-12-31
	Länsförsäkringar totalfonden	2 376	4 432
		2 376	2 376
			Bokfört värde
			2021-12-31
			2 376
			2 376

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	664 130	447 946
	Reservering enligt stadgar	384 517	384 517
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 049	-168 333
	Vid årets slut	980 598	664 130

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	2 160 000	2 320 000	2025-06-01
	Handelsbanken	1,540 %	1 021 000	1 102 600	2024-06-30
	Handelsbanken	1,700 %	5 131 966	5 266 134	2023-03-30
	Handelsbanken	1,700 %	9 439 998	9 422 659	2027-03-30
	Handelsbanken	0,000 %	9 194 231	7 650 000	2025-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 947 195	25 761 393	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 815 330	-19 608 427	
			21 131 865	6 152 966	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 938 375 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	86 658 000	86 658 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	50 000	50 000
	Sociala avgifter	15 000	15 710
	Ränta	2 189	0
	Avgifter och hyror	450 190	425 018
		517 379	490 728

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Härnösand den / 2023

Ulf Markström
Ordförande

Maria Vestin
Ledamot

Tove Fahlgren
Ledamot

Anneli Lemieszewski
Ledamot

Johannes Ehinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Nyberg
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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risken 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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 trygghetssätt.

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se