



ÅRSREDOVISNING 2016

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Org nr 745000-1206



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten (745000-1206) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1959 på fastigheten Eka 26 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Trastvägen 3 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	5	125
4	10	790
	15	915
Garage	6	
Parkeringsplatser	6	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016

Patrik Ekdahl	ordförande, vald till stämman 2017
Ulf Östman	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Fredrik Oxlin	styrelseledamot, vald till stämman 2017

Anette Lindblad styrelsesuppleant, vald till stämman 2017

Av föreningen vald revisor har varit Baker Tilly MLT KB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
85 kvm av källargolvet har slipats, klinker har lagts i källargången, under trappan, tvättstugan och torkrummet. 2 stycken brunnar i tvättstugan har bytts ut samt har målningsarbete utförts.

Kommande underhåll

Föreningen planerar att lägga om pappen på garagetaket och huvudbyggnaden.
Målning av balkonger samt trapphus.
Plåtarbete på huvudbyggnaden.

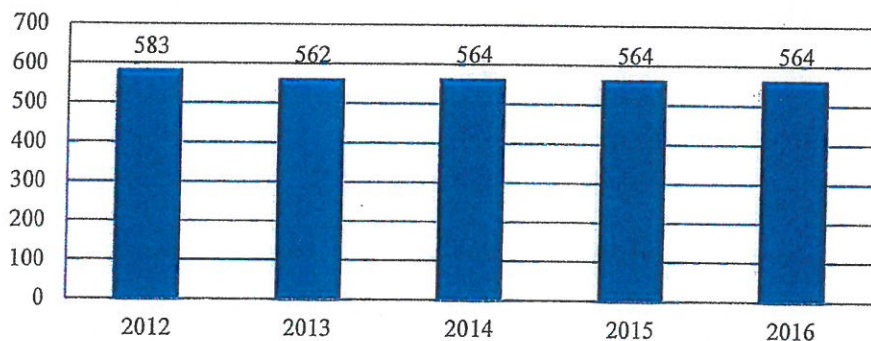


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 564 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 464 428 kr. Under året har föreningen amorterat 55 252 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	18
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	539	539	541	539
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	-757	4	79
Eget kapital, tkr	-192	-152	605	601
Taxeringsvärde, tkr	13 327	11 009	11 009	11 009
-varav byggnad, tkr	7 127	6 689	6 689	6 689
Soliditet	-14%	-10%	38%	37%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	564	564	564	562
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 600	1 661	945	983
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	30	31	29	33
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	11%	14%	8%	8%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	27	78	78	83



En snittlägenhet på 61 m² kan förenklat sägas vara belånad med 97 600 kr vid årets utgång.
På en snittlägenhet på 61 m² belöper en månadsavgift om ca 2 900 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 800	23 865	342 045	151 430	-756 824	-151 684
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-756 824	756 824	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			200 000	-200 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-206 662	206 662		0
Årets resultat					-40 214	-40 214
Belopp vid årets utgång	87 800	23 865	335 383	-598 732	-40 214	-191 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-605 394
Årets resultat	-40 214
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	206 662
Summa till stämmans förfogande	-638 947

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-638 947
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	539 306	538 935
Övriga rörelseintäkter		67 541	70 000
Summa rörelseintäkter		606 847	608 935
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-544 305	-1 210 321
Övriga externa kostnader	3	-15 002	-21 577
Personalkostnader	4	-35 812	-34 826
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-24 408	-71 067
Summa rörelsekostnader		-619 527	-1 337 791
Rörelseresultat		-12 680	-728 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 554	-27 990
Summa finansiella poster		-27 534	-27 968
Resultat efter finansiella poster		-40 214	-756 824
Årets resultat		-40 214	-756 824

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-40 214	-756 824
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	206 662	899 955
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-33 552	-56 869

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	602 931	627 339
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		602 931	627 339
Summa anläggningstillgångar		602 931	627 339
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 692
Övriga fordringar	6	1 200	1 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 629	82 663
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		13 829	93 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	758 130	771 519
<i>Summa kassa och bank</i>		758 130	771 519
Summa omsättningstillgångar		771 959	864 809
SUMMA TILLGÅNGAR		1 374 890	1 492 148



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Org nr 745000-1206

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 800	87 800
Reservfond		23 865	23 865
Fond för yttre underhåll		335 383	342 045
<i>Summa bundet eget kapital</i>		447 048	453 710
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-598 732	151 430
Årets resultat		-40 214	-756 824
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-638 947	-605 394
Summa eget kapital		-191 899	-151 684
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	1 464 428	1 519 680
Summa långfristiga skulder		1 464 428	1 519 680
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 201	67 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	39 159	56 263
Summa kortfristiga skulder		102 360	124 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 374 890	1 492 148



HSB - där möjligheterna bor

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2016	2015
Hysesintäkter övrigt	22 900	23 300
Årsavgifter bostäder	516 406	515 635
Summa nettoomsättning	539 306	538 935

2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	39 447	25 235
Underhåll enligt plan	206 662	899 955
Lokalvård, städning	1 713	0
El	25 523	25 264
Uppvärmning	159 969	154 768
Vatten, avlopp	20 948	15 664
Renhållning	19 264	18 778
Kabel-TV, internet	21 904	21 452
Fastighetsförsäkringspremier	7 660	7 439
Fastighetsskatt	20 290	19 535
Förvaltningsavtal	20 925	22 231
Summa drift	544 305	1 210 321

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Externt revisionsarvode	13 406	17 500
Övriga förvaltningskostnader	1 596	4 077
Summa övriga externa kostnader	15 002	21 577

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	27 250	26 500
Sociala avgifter	8 562	8 326
Summa personalkostnader	35 812	34 826

5 Byggnader och mark

2016-12-31 2015-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2053

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	373 000	-92 674	-7 377	95	272 949
Ursprunglig mark	91 000				91 000
Om- och tillbyggnad	60 250	-14 460	-1 205	50	44 585
Badrum	277 707	-69 425	-13 885	20	194 397
Fastighetsförbättringar I	31 540	-31 540	0	10	0
Fastighetsförbättringar II	501 847	-499 906	-1 941	20	0
Byggnader	1 335 344	-708 005	-24 408		602 931
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärden byggnader				1 244 344	1 244 344
Ingående anskaffningsvärden mark				91 000	91 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				1 335 344	1 335 344
Akkumulerade avskrivningar					
Ingående avskrivningar				-708 005	-636 938
Årets avskrivningar				-24 408	-71 067
Utgående ackumulerade avskrivningar				-732 413	-708 005
Redovisat värde				602 931	627 339
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärden byggnad - bostäder				7 000 000	6 600 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler				127 000	89 000
Taxeringsvärden mark - bostäder				6 200 000	4 320 000
Summa taxeringsvärde				13 327 000	11 009 000

Fastighetsbeteckning: Eka 26

Byggnads- och värdeår: 1959

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 12.

6 Övriga fordringar

2016-12-31 2015-12-31

Skattekonto	843	823
Skattefordringar	357	1 112
Summa övriga fordringar	1 200	1 935

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda va	2 069	2 280
Förutbetalda försäkring	4 956	4 907
Förutbetalda kabel-tv	5 604	5 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	70 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 629	82 663

8 Kassa och bank 2016-12-31 2015-12-31

Handkassa			129	601
Transaktionskonto bank			398 958	411 875
Handelsbanken			359 043	359 043
Summa kassa och bank			758 130	771 519

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Övriga skulder till kreditinstitut 2016-12-31 2015-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,45%	2017-01-04	8 632	366 940	375 572
Stadshypotek	1,45%	2017-03-02	12 752	223 120	235 872
Stadshypotek	3,33%	2017-10-30	12 868	205 868	218 736
Stadshypotek	1,45%	2017-02-14	21 000	668 500	689 500
			55 252	1 464 428	1 519 680

Nästa års amortering beräknas uppgå till

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 55 252
1 409 176 **1 519 680**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,71%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

221 008

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

1 188 168

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2016-12-31 2015-12-31

Förutbetalda månavgifter/hyror	35 254	52 211
Upplupna räntekostnader	3 905	4 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 159	56 263



HSB - där möjligheterna bor

12 Ställda säkerheter

2016-12-31 2015-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

1 554 000 1 554 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

1 554 000 1 554 000

LUND 2017 05 17

ort och datum

Patrik Ekdahl

Patrik Ekdahl

Ulf Östman

Ulf Östman

Fredrik Oxlin

Fredrik Oxlin

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 maj 2017

Jessica Walin

Jessica Walin

Auktoriserad revisor, Baker Tilly MLT KB

23

20

20

20



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten
Org.nr. 745000-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2016.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisorssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

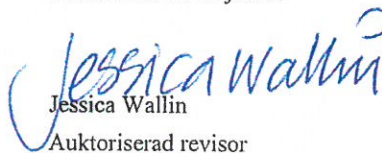
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17 maj 2017



Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

