

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Koltrasten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grönriskan 1	2012	Mölndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter om totalt 5 214 kvm och 2 lokaler om 135 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 349 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fabian Hodges	Ordförande
Daniel Olsson Jörnlind	Styrelseledamot
Elsa Kristina Magnusson	Styrelseledamot
Fia Karin Ann-Sofie Leandersson	Styrelseledamot
Hanna Hayden Johansson	Styrelseledamot
Isabelle Persson	Styrelseledamot
Lena Fagerlund	Styrelseledamot
Evelina Maria Grimstad	Suppleant

Valberedning

Maria Frödin
Maria Iderud
Pernilla Kjellberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Martin Nilsson Auktoriserad revisor Moore Ranby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Planerade underhåll

2026 ● Renovering av badrum av hyresrätt (204)
Fasadtvätt

2026-2027 ● Byte av undercentraler för fjärrvärme
Renovering av lekplatser gård 2+3

Avtal med leverantörer

Snö-avtal från vinter 2025 Västsvensk Markservice

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 hade flera renoveringspunkter räknats in i budget men då det inte hanns med att genomföra alla dessa under året så följer de med till 2026. Därav att vi har ett budgetöverskott för dessa poster i 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Då förhandlingarna med hyresgästföreningen strandade under 2024 avslutade vi uppdraget hos Fastighetsägarna och frångick förhandlingarna i Q1 2025 och genomförde en egen hyreshöjning på 13% från april 2025 (ej retroaktiv) men som då täckte in 2024, 2025 samt bruksvärdeshöjningen. Alla hyresgäster accepterade denna.

Ny hyresförhandling är nu pågående (via SBC och hyresgästföreningen) och kommer resultera i hyreshöjning från april 2026.

Vi omförhandlade våra rörliga lån under 2025 och har bundit upp dessa lånen på mellan 2-5 år. Räntesatserna för lånen blev något bättre än förväntat, därav har vi ett överskott i budgeten då totalkostnad för räntekostnaden blev lägre än budgeterat.

Hyra för garage, p-platser och förråd höjdes med 10% ifrån januari 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

Vi bytte snö-avtal under hösten 2025 och använder nu Västsvensk Markservice via ett löpande avtal.

Vi har beställt in teknisk förvaltning via SBC fr.o.m 2026 och de kommer även upprätta en ny Underhållsplan i linje med K3 redovisning under 2026.

Övriga uppgifter

Under 2025 har även glasåtervinning införts för föreningen med kärl för både färgat och ofärgat glas. Då vi håller oss inom ramarna för gratis tömning är detta även utan extra utgifter för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 842 681	5 414 044	5 117 525	4 839 149
Resultat efter fin. poster	628 135	-161 275	-664 447	-2 426 564
Soliditet (%)	43	43	43	43
Yttre fond	4 486 717	2 672 621	-	900 000
Taxeringsvärde	143 021 000	143 021 000	132 681 000	132 681 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	881	838	781
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	73	72	71,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 306	12 405	12 514	12 622
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 284	10 369	10 460	10 551
Sparande / kvm totalyta, kr	268	129	100	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	61	39	42	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	97	117	107	100
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	58	52	51

Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	213	201	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,09	2,69	-
Räntekänslighet (%)	13,06	14,10	14,93	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	60 195 901	-	-	60 195 901
Upplåtelseavgifter	6 182 985	-	-	6 182 985
Fond, yttre underhåll	2 672 621	-185 904	2 000 000	4 486 717
Balanserat resultat	-26 751 776	24 629	-2 000 000	-28 727 147
Årets resultat	-161 275	161 275	628 135	628 135
Eget kapital	42 138 456	0	628 135	42 766 592

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 727 147
Årets resultat	628 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
Totalt	-28 099 012
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	135 556
Balanseras i ny räkning	-27 963 456

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 842 681	5 414 044
Summa rörelseintäkter		5 842 681	5 414 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 687 454	-2 807 163
Övriga externa kostnader	8	-313 556	-249 414
Personalkostnader	9	-137 993	-135 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-670 348	-665 235
Summa rörelsekostnader		-3 809 351	-3 857 548
RÖRELSERESULTAT		2 033 330	1 556 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 641	5 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 406 836	-1 723 332
Summa finansiella poster		-1 405 195	-1 717 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		628 135	-161 275
ÅRETS RESULTAT		628 135	-161 275

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	96 278 358	96 929 718
Maskiner och inventarier	12	75 476	94 464
Summa materiella anläggningstillgångar		96 353 834	97 024 182
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 353 834	97 024 182
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		51 081	41 604
Övriga fordringar	13	2 380 431	1 463 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	120 569	118 474
Summa kortfristiga fordringar		2 552 081	1 623 176
Kassa och bank			
Kassa och bank		161 341	203 000
Summa kassa och bank		161 341	203 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 713 421	1 826 176
SUMMA TILLGÅNGAR		99 067 256	98 850 358

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 378 886	66 378 886
Fond för yttre underhåll		4 486 717	2 672 621
Summa bundet eget kapital		70 865 603	69 051 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-28 727 147	-26 751 776
Årets resultat		628 135	-161 275
Summa fritt eget kapital		-28 099 012	-26 913 051
SUMMA EGET KAPITAL		42 766 592	42 138 456
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	41 112 956	17 096 652
Summa långfristiga skulder		41 112 956	17 096 652
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 895 004	38 364 646
Leverantörsskulder		335 287	307 776
Skatteskulder		48 253	62 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	909 164	880 670
Summa kortfristiga skulder		15 187 708	39 615 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 067 256	98 850 358

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 033 330	1 556 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	670 348	665 235
	2 703 678	2 221 731
Erhållen ränta	1 641	5 561
Erlagd ränta	-1 417 728	-1 727 747
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 287 591	499 545
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	79 742	-57 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	52 992	34 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 420 325	477 339
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-61 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 750
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-453 338	-486 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-453 338	-486 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	966 987	-71 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 573 448	1 644 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 540 435	1 573 448

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening Koltrasten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,30 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Laddstolpar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 211 519	3 935 622
Hysesintäkter bostäder	1 135 848	1 038 632
Hysesintäkter lokaler	13 920	13 600
Hysesintäkter garage	302 900	270 310
Hysesintäkter p-plats	86 220	79 380
Hysesintäkter förråd	59 400	53 300
Vatten	0	1 713
Gemensamhetslokal	11 800	5 600
Nycklar/lås vidarefakturering	0	690
Övernattnings-/gästlägenhet	12 500	8 000
Påminnelseavgift	300	540
Pantsättningsavgift	3 513	1 719
Överlåtelseavgift	2 903	4 299
Administrativ avgift	1 862	645
Öres- och kronutjämning	-4	-7
Summa	5 842 681	5 414 044

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 050	13 256
Larm och bevakning	0	10 320
Besiktningar	10 125	14 125
Brandskydd	22 983	7 194
Bevakning	10 498	2 100
Gårdkostnader	399	7 338
Gemensamma utrymmen	2 603	589
Snöröjning/sandning	36 819	60 535
Serviceavtal	28 135	21 318
Mattvätt/Hyrmattor	676	7 498
Fordon	937	2 503
Förbrukningsmaterial	14 392	17 554
Summa	139 617	164 329

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 689	250
Bostadsrättslägenheter	0	10 047
Tvättstuga	22 029	23 093
Trapphus/port/entr	0	34 369
Dörrar och lås/porttele	0	135 896
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 421
VVS	3 874	7 074
Värmeanläggning/undercentral	0	2 438
Elinstallationer	6 468	9 180
Balkonger/altaner	31 070	0
Mark/gård/utemiljö	0	9 694
Summa	65 130	237 462

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	7 686	141 996
Tvättstuga	98 384	0
Dörrar och lås	29 486	0
Mark/gård/utemiljö	0	43 908
Summa	135 556	185 904

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	325 259	207 791
Uppvärmning	519 190	626 175
Vatten	356 504	307 855
Sophämtning/renhållning	141 791	131 868
Grovsopor	14 233	0
Summa	1 356 977	1 273 689

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	122 920	115 685
Fordonsförsäkring	638	354
Kabel-TV	41 726	43 797
Bredband	139 859	138 243
Fastighetsskatt	685 032	647 700
Summa	990 175	945 779

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Tele- och datakommunikation	25 206	11 236
Juridiska åtgärder	0	8 438
Inkassokostnader	462	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	17 500
Styrelseomkostnader	1 578	1 627
Fritids och trivselkostnader	8 388	60
Föreningskostnader	11 306	12 969
Förvaltningsarvode enl avtal	82 291	105 049
Överlåtelsekostnad	4 116	5 445
Pantsättningskostnad	2 940	2 865
Övriga förvaltningsarvoden	0	11 475
Korttidsinventarier	0	22 593
Administration	8 267	17 415
Konsultkostnader	113 122	17 997
Bostadsrätterna Sverige	10 064	6 714
Föreningsavgifter	6 840	6 125
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	313 556	249 414

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	105 002	105 000
Arbetsgivaravgifter	32 991	30 736
Summa	137 993	135 736

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 406 049	1 721 832
Dröjsmålsränta	0	232
Kostnadsränta skatter och avgifter	787	888
Övriga räntekostnader	0	380
Summa	1 406 836	1 723 332

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 288 208	104 288 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 288 208	104 288 208
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 358 490	-6 707 130
Årets avskrivning	-651 360	-651 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 009 850	-7 358 490
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 278 358	96 929 718
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 183 921</i>	<i>54 183 921</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 329 000	63 329 000
Taxeringsvärde mark	79 692 000	79 692 000
Summa	143 021 000	143 021 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	227 975	166 225
Årets inköp	0	61 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 975	227 975
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-133 511	-119 636
Årets avskrivning	-18 988	-13 875
Utgående ackumulerad avskrivning	-152 499	-133 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 476	94 464

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 336	25
Momsavräkning	0	15 438
Övriga kortfristiga fordringar	0	77 188
Transaktionskonto	2 379 095	1 370 448
Summa	2 380 431	1 463 098

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	33 348	29 508
Förutbet försäkr premier	41 634	39 651
Förutbet kabel-TV	10 601	10 443
Förutbet bredband	34 986	34 969
Övr förutb kostn uppl int	0	3 903
Summa	120 569	118 474

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-05-25	1,76 %	2 585 000	2 695 000
Swedbank	2029-03-23	2,95 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2028-03-24	2,76 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2026-03-25	1,76 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,34 %		9 861 318
Swedbank	2029-05-25	1,53 %	3 511 652	3 654 988
Swedbank	2027-09-24	2,55 %	4 249 994	4 416 662
Swedbank	2025-05-23	3,10 %		1 833 330
Swedbank	2027-05-25	2,72 %	11 661 314	
Summa			55 007 960	55 461 298
Varav kortfristig del			13 895 004	38 364 646

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 907 940 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	386	183
Uppl kostn el	23 902	25 239
Uppl kostnad Värme	74 637	77 471
Uppl kostnad Extern revisor	12 000	12 000
Uppl kostn räntor	212 651	223 543
Uppl kostnad arvoden	68 167	68 167
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 418	21 418
Förutbet hyror/avgifter	496 003	452 649
Summa	909 164	880 670

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

56 783 000

2024-12-31

56 783 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2026-01-01 höjs avgifterna med 2,5% och garage, p-platser och förråd med 3%. Hyresförhandlingarna kommer vara klara inför en planerad hyreshöjning från 2026-04-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Möndal

Daniel Olsson Jörnlinde
Styrelseledamot

Elsa Kristina Magnusson
Styrelseledamot

Fabian Hodges
Ordförande

Fia Karin Ann-Sofie Leandersson
Styrelseledamot

Hanna Hayden Johansson
Styrelseledamot

Lena Fagerlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:46

DOCUMENT ID:

ryeqpW__Cbl

ENVELOPE ID:

H196Wd_C-e-ryeqpW__Cbl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening Koltrasten, 769617-7406 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

60205c5ebfd7b1fb4fdb633c198c2763c93f8eb6036c2a
a8a5e97737468322b5c98355c14586033c90afb1f8f980
498f481c2bc00a26ecd536a479427fb5700

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elsa Kristina Magnusson jomenstina77@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:00 06.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.186
2. HANNA HAYDEN JOHAN SSON hanna.hayden.johansson @gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:10 06.05.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.39
3. Lena Fagerlund lena.fagerlund@outlook.c om	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:24 06.05.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.107.87
4. DANIEL OLSSON JÖRNLI ND daniel.koltrasten@gmail.c om	 Signed Authenticated	06.05.2026 10:32 06.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 31.193.207.194
5. Fia Karin Ann-Sofie Leand ersson fia.leandersson@gmail.co m	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:32 06.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.193.207.2
6. FABIAN HODGES fabian.hodges22@gmail.c om	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:48 06.05.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.180
7. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresw eden.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 17:07 06.05.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Org.nr 769617-7406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 eventuella 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 för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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, eller
- 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

MOORE Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 17:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 09:46

DOCUMENT ID:

SkX5pWO_C-g

ENVELOPE ID:

S1M5abu_CWe-SkX5pWO_C-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Koltrasten.pdf

3 pages

SHA-512:

3b096fd1d73986112285391c5bbfc7e374281ccc779194
a719d1158962c05c3cc78384a7d8af041225f99dac5696
e62bac5a12a96000adbbb83426d0e714f90d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	Signed	06.05.2026 17:05	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	06.05.2026 17:03	Low	IP: 52.17.160.9

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed