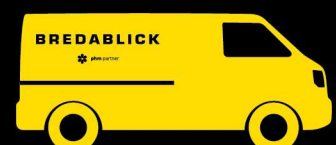


Bostadsrättföreningen Koltrasten

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättföreningen Koltrasten

Org.nr: 745000-1206

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Koltrasten, 745000-1206, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-12-17 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Patrik Ekdahl
Ledamot	Krister Ekdahl
Ledamot	Annette Lindblad
Suppleant	Niklas Lindström
Suppleant	Nina Carlheim-Gyllenskiöld

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Revisor	Jessica Wallin
	Baker Tilly

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Eka 26 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 15 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1959. Fastighetens adress är Trastvägen 3.

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 6 garageplatser och 5 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	4 rok
5	10

Total tomtarea:	1 251	kvm
Total bostadsarea:	915	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-09-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Städning	Putsade Fönster Lund
Avfallshantering	Lund renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värmesystem	Kraftringen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 188 kr (16 101 kr 2023). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättas och uppdateras årligen av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 120 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 131 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av ommålning i trapphus, byte av ytterdörr, byte av dörrar i passagen och hissrenovering.



Tidigare utfört underhåll

År

Relining.	2012
Byte tappvattenstammar.	2015
Byte av takpapp på huvudbyggnad och garage, målning av fasadplåt och balkongutsidor. Byte till självstyrd ledbelysning i källaren och trapphus. Byte av avloppstammar i källaren.	2020
Installation av kodlås för ytterdörr.	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-06-26. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 23 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, kabel-TV, varm- och kallvatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	604	624	605	610
Resultat efter finansiella poster, tkr	21	88	93	106
Förändring av underhållsfond	120	120	50	200
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-108	-10		
Sparande kr/kvm	14	121	127	141
Soliditet, %	1	-1	-8	-17
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	583	583	583	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	86	88	87
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	583	583	583	577
Driftkostnad kr/kvm	420	376	437	
Energikostnad kr/kvm	268	252	262	238
Ränta kr/kvm	56	67	55	218
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	131	131		
Skuldsättning kr/kvm	1 117	1 178	1 238	1 299
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	1 117	1 178	1 238	1 299
Räntekänslighet (%)	1.9	2.0	2	2
Snittränta, (%)	5.02	5.46		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	87 800	23 865	469 480	- 675 551	87 904
Disposition enligt föreningsstämma				87 904	-87 904
Avsättning till underhållsfond			120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					21 252
Vid årets slut	87 800	23 865	589 480	- 707 647	21 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 587 647
Årets resultat före fondändring	21 252
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 120 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 686 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 686 395
Totalt	- 686 395

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	557 760	550 860
Övriga rörelseintäkter	3	46 104	72 740
Summa Rörelseintäkter		603 864	623 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-407 699	-359 881
Övriga kostnader	5	-82 284	-69 802
Personalkostnader	6	-23 399	-22 500
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-22 498	-22 437
Summa Rörelsekostnader		-535 880	-474 620
RÖRELSERESULTAT		67 984	148 980
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 624	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 356	-61 100
Summa Finansiella poster		-46 732	-61 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 252	87 904
RESULTAT FÖRE SKATT		21 252	87 904
ÅRETS RESULTAT		21 252	87 904



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	423 374	445 872
Summa materiella anläggningstillgångar		423 374	445 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		423 374	445 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		128	2 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 423	44 852
Summa kortfristiga fordringar		30 551	47 057
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	734 893	678 086
Summa kassa och bank		734 893	678 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		765 444	725 143
SUMMA TILLGÅNGAR		1 188 818	1 171 015



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 800	87 800
Reservfond		23 865	23 865
Underhållsfond		589 480	469 480
Summa bundet eget kapital		701 145	581 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-707 647	-675 551
Årets resultat		21 252	87 904
Summa fritt eget kapital		-686 395	-587 647
SUMMA EGET KAPITAL		14 750	-6 502
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	90 056	102 924
Summa långfristiga skulder		90 056	102 924
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		90 056	102 924
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	932 356	974 740
Leverantörsskulder		49 413	0
Skatteskulder		1 476	2 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	100 767	97 761
Summa kortfristiga skulder		1 084 012	1 074 593
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 084 012	1 074 593
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 188 818	1 171 015



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	67 984	148 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	22 498	22 437
Summa	90 482	171 417
Erhållen ränta	4 624	24
Erlagd ränta	-51 356	-61 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 750	110 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	16 506	-37 679
Ökning av rörelseskulder	51 803	6 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	112 059	78 727
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	919 488	974 740
Amortering av låneskuld	-974 740	-1 029 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 252	-55 252
Årets kassaflöde	56 807	23 475
Likvida medel vid årets början	678 086	654 611
Likvida medel vid årets slut	734 893	678 086



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

2024	2023
533 160	533 160
24 600	17 700
557 760	550 860



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
0	14 622
1 433	0
44 671	58 118
46 104	72 740
46 104	72 740

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningskostnader
Gångbanerrenhållning
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Hiss
Övrigt
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
Värme, installationer

Totalt fastighetskostnader

* I teknisk förvaltningen inkluderas 15 000 kr som avser självförvaltning.

2024	2023
46 589	48 812
158 045	151 183
40 462	30 422
18 117	24 111
34 476	18 963
10 189	8 184
3 034	0
3 604	0
28 637	27 224
11 856	10 106
4 112	0
25 390	24 775
384 512	343 780
2 869	3 740
0	12 361
16 594	0
3 725	0
23 188	16 101
407 699	359 881

Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Bankkostnader

Totalt övriga kostnader

2024	2023
49 907	48 827
29 625	20 975
843	0
1 909	0
82 284	69 802

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024	2023
18 500	18 000
4 899	4 500
23 399	22 500



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

2024

2023

22 498

22 437

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

22 498

22 437

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

1 554 000

1 554 000

Summa:

1 554 000

1 554 000

Not 9. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

1 244 344

1 244 344

Mark

91 000

91 000

Utgående anskaffningsvärden

1 335 344

1 335 344

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 889 472

- 867 035

Årets avskrivning på byggnader

- 22 498

- 22 437

Utgående avskrivningar

-911 970

-889 472

Utgående redovisat värde

423 374

445 872

Varav

Byggnader

332 374

354 872

Mark

91 000

91 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

9 694 000

9 694 000

Taxeringsvärde mark

10 000 000

10 000 000

19 694 000

19 694 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

19 600 000

19 600 000

Lokaler

94 000

94 000

19 694 000

19 694 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

30 423

44 852

Summa

30 423

44 852

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

734 612

33 402

Checkkonto Handelsbanken

281

285 641

Transaktionskonto Handelsbanken föregående förvaltare

0

359 043

Summa

734 893

678 086



Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	932 356	974 740
Förfaller 2-5 år från balansdagen	90 056	102 924
Summa	1 022 412	1 077 664

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken*	2025-02-24	2,17 %	500 500	521 500
Handelsbanken	2027-10-30	4,57 %	102 924	115 792
Handelsbanken*	2025-01-13	4,35 %	297 884	306 516
Handelsbanken*	2025-03-10	3,90 %	121 104	133 856
Summa skulder till kreditinstitut			1 022 412	1 077 664
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-932 356	-974 740
			90 056	102 924

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindingstiden.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	0	22 500
Upplupna räntekostnader	6 056	8 825
Förutbetalda intäkter	66 129	33 402
Upplupna kostnader	28 582	33 034
Summa	100 767	97 761



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Ekdahl
Ordförande

Krister Ekdahl
Ledamot

Annette Lindblad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Baker Tilly
Jessica Wallin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2025 23:28

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 24.03.2025 13:56

DOCUMENT ID:

HkedwLOC2kl

ENVELOPE ID:

HJuvLCChJI-HkedwLOC2kl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättföreningen Koltrasten.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KRISTER EKDAHL	Signed	24.03.2025 18:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/07/31)
	Authenticated	24.03.2025 18:40	Low	
PATRIK ROGER EKDAHL	Signed	24.03.2025 20:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/11/28)
	Authenticated	24.03.2025 20:21	Low	
ANNETTE HELENA LOUISE LINDBLAD	Signed	25.03.2025 14:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/19)
	Authenticated	25.03.2025 14:02	Low	
Jessica Thérèse Wallin	Signed	25.03.2025 23:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/11/28)
	Authenticated	25.03.2025 14:50	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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. 745000-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 misstag.

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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 mars 2025



Koltrasten revisionsberättelse.pdf

(101403 byte)

SHA-512: 518779d33bc56dddc1ea5eaf8addc6a1d21fb
782bb89700dad1bb88b2f1c8292b27ff0060ca2f7a47eb
44078f5cdca5b0c0550f04caa32bbc064bc575ce0bdaa

Underskrifter

2025-03-25 23:30:33 (CET)



Jessica Thérèse Wallin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

36e34f6b7de055989bb6af0d1b019aca9af1f9b07d7f1cee196e61069fd28697750175042e8c267c7a36545c63b2be867e5212c8ca9b6a751af4e736acb9c955



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

