



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Koltrasten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket. Nya stadgar är under registrering.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grönriskan 1	2012	Mölnadal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg och Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990

Föreningen har 13 hyreslägenheter och 55 bostadsrätter samt 2 lokaler.

Bostadsrätterna har en total yta på 4 471 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 349 kvm.

Styrelsens sammansättning

Andreas Osbeck	Ordförande
Elsa Kristina Magnusson	Styrelseledamot
Fia Leandersson	Styrelseledamot
Hanna Hayden Johansson	Styrelseledamot
Isabelle Persson	Styrelseledamot
Lena Margareta Patriksson	Styrelseledamot
Pia Gustafsson	Styrelseledamot
Mike Andersson (avgått)	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Iderud

Maria Frödin

Pernilla Kjellberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Moore Ranby AB Auktoriserad Revisor Martin Nilsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-12. Förändrade stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-19. Förändrade stadgar och addering av styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har lekplatsen på gård 1 renoverats och det har installerats laddstolpar för elbilsaddning. Vi har fått godkänt bidrag ifrån Miljöverket för 50% av arbetskostnaden för laddstolparna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna med 6% från januari. Garage, p-platser och förråd 15% höjning.

Bruksvärdesprövningen genomfördes under juni 2024 men varken ökning efter bruksvärdesprövningen eller ordinarie hyreshöjning för 2024 har ännu genomförts då Hyresgästföreningen vägrat svara på ärendet. Detta trots multipla förfrågningar ifrån oss och Fastighetsägarna som företrätt oss i dessa ärenden. Då vi nu är över 6 månader efter fristen att vi behöver förhandla via HGF har gått ut, så ser styrelsen nu över att göra förhandlingen direkt med hyresgästerna och då inkludera 2025 i samma förhandling.

Betalning för nyttjande av laddstolparna för elbilar görs via appen Monta Charge och inkluderar en tilläggsavgift som över tid kommer täcka kostnaden för installationen av laddstolparna.

Förändringar i avtal

Vi har bytt leverantör för snöröjning från Q4 2024 till TBC Entreprenad.

Ekonomisk förvaltare byttes i juli från Nabo till SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 414 044	5 117 525	4 839 149	4 674 801
Resultat efter fin. poster	-161 275	-664 447	-2 426 564	-4 952 450
Soliditet (%)	43	43	43	45
Yttre fond	2 672 621	-	900 000	-
Taxeringsvärde	143 021 000	132 681 000	132 681 000	132 681 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	838	781	767
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73	72	71,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 405	12 514	12 622	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 369	10 460	10 551	-
Sparande per kvm totalyta, kr	129	100	130	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	42	55	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	107	100	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	52	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	201	207	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	2,69	1,95	-
Räntekänslighet (%)	14,1	14,93	16,16	-

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.

Uppllysning vid förlust

En del utgiftsposter har haft högre inflation än vad som estimerats så vi har landat en bit över budget för dessa, bla uppvärmning och vatten. Vi har även haft högre kostnader för dörrar och lås över vad som budgeterats för och vi adderade även en liten extra kostnad för uppgraderat bredband till föreningen. Då flera bundna lån gått ut under året har det även varit svårt att helt estimerade de rörliga räntorna. Inför nästa år har vi räknat på högre kostnader för bla vatten och uppvärmning samt räntekostnader så det har tagits höjd för detta i avgiftshöjningen för 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	60 195 901	-	-	60 195 901
Upplåtelseavgifter	6 182 985	-	-	6 182 985
Fond, yttre underhåll	0	672 621	2 000 000	2 672 621
Balanserat resultat	-23 414 708	-1 337 068	-2 000 000	-26 751 776
Årets resultat	-664 447	664 447	-161 275	-161 275
Eget kapital	42 299 731	0	-161 275	42 138 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 751 776
Årets resultat	-161 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 000 000
Totalt	-26 913 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	185 904
Balanseras i ny räkning	-26 727 147

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 414 044	5 117 522
Övriga rörelseintäkter	3	0	72 252
Summa rörelseintäkter		5 414 044	5 189 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 807 163	-3 206 442
Övriga externa kostnader	9	-249 414	-338 370
Personalkostnader	10	-135 736	-137 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 235	-670 608
Summa rörelsekostnader		-3 857 548	-4 353 410
RÖRELSERESULTAT		1 556 496	836 363
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 561	12 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 723 332	-1 513 421
Summa finansiella poster		-1 717 771	-1 500 810
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 275	-664 447
ÅRETS RESULTAT		-161 275	-664 447

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	96 929 718	97 581 078
Maskiner och inventarier	13	94 464	46 589
Summa materiella anläggningstillgångar		97 024 182	97 627 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 024 182	97 627 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 604	66 830
Övriga fordringar	14	1 463 098	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	118 474	128 682
Summa kortfristiga fordringar		1 623 176	195 695
Kassa och bank			
Kassa och bank		203 000	1 644 531
Summa kassa och bank		203 000	1 644 531
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 826 176	1 840 226
SUMMA TILLGÅNGAR		98 850 358	99 467 893

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 378 886	66 378 886
Fond för yttre underhåll		2 672 621	0
Summa bundet eget kapital		69 051 507	66 378 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 751 776	-23 414 708
Årets resultat		-161 275	-664 447
Summa fritt eget kapital		-26 913 051	-24 079 155
SUMMA EGET KAPITAL		42 138 456	42 299 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 096 652	30 016 650
Summa långfristiga skulder		17 096 652	30 016 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 364 646	25 931 320
Leverantörsskulder		307 776	269 251
Skatteskulder		62 158	80 253
Övriga kortfristiga skulder		0	3 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	880 670	867 570
Summa kortfristiga skulder		39 615 250	27 151 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 850 358	99 467 893

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 556 496	836 363
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	665 235	670 608
	2 221 731	1 506 971
Erhållen ränta	5 561	12 611
Erlagd ränta	-1 727 747	-1 559 883
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499 545	-40 301
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 033	-23 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 827	-11 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 339	-76 006
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-486 672	-486 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-486 672	-486 672
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 083	-562 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 644 531	2 207 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 573 448	1 644 531

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening Koltrasten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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	1,3 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Laddstolpar	10 %

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 9 525 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 935 622	3 748 092
Hysesintäkter bostäder	1 038 632	999 683
Hysesintäkter lokaler	13 600	5 000
Hysesintäkter garage	270 310	238 960
Hysesintäkter p-plats	79 380	68 550
Hysesintäkter förråd	53 300	45 600
Vatten	1 713	0
Gemensamhetslokal	5 600	4 000
Nycklar/lås vidarefakturering	690	0
Övernattnings-/gästlägenhet	8 000	7 400
Påminnelseavgift	540	240
Pantsättningsavgift	1 719	0
Överlåtelseavgift	4 299	0
Administrativ avgift	645	0
Öres- och kronutjämning	-7	-4
Summa	5 414 044	5 117 522

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	59 638
Övriga intäkter	0	2 403
Försäkringsersättning	0	10 211
Summa	0	72 252

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	55 141
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	13 256	0
Larm och bevakning	10 320	11 977
Besiktningar	14 125	0
Brandskydd	7 194	14 683
Bevakning	2 100	0
Gårdkostnader	7 338	3 343
Gemensamma utrymmen	589	0
Snöröjning/sandning	60 535	62 719
Serviceavtal	21 318	16 398
Mattvätt/Hyrmattor	7 498	7 280
Fordon	2 503	98
Förbrukningsmaterial	17 554	8 438
Summa	164 329	180 077

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	250	5 288
Bostadsrättslägenheter	10 047	0
Tvättstuga	23 093	19 170
Trapphus/port/entr	34 369	0
Dörrar och lås/porttele	135 896	114 966
Övriga gemensamma utrymmen	5 421	0
VVS	7 074	40 146
Värmeanläggning/undercentral	2 438	9 828
Ventilation	0	25 100
Elinstallationer	9 180	32 096
Tak	0	36 600
Fönster	0	11 694
Mark/gård/utemiljö	9 694	2 508
Vattenskada	0	59 662
Summa	237 462	357 058

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	141 996	114 298
VVS	0	413 081
Mark/gård/utemiljö	43 908	0
Summa	185 904	527 379

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	207 791	225 518
Uppvärmning	626 175	569 727
Vatten	307 855	278 320
Sophämtning/renhållning	131 868	150 464
Summa	1 273 689	1 224 029

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115 685	115 573
Fordonsförsäkring	354	421
Kabel-TV	43 797	0
Bredband	138 243	167 340
Övriga fastighetskostnader	0	3 049
Fastighetsskatt	647 700	631 516
Summa	945 779	917 899

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	0
Tele- och datakommunikation	11 236	3 574
Juridiska åtgärder	8 438	58 013
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 500
Styrelseomkostnader	1 627	0
Fritids och trivselkostnader	60	845
Föreningskostnader	12 969	11 020
Förvaltningsarvode enl avtal	105 049	112 604
Överlåtelsekostnad	5 445	0
Pantsättningskostnad	2 865	0
Övriga förvaltningsarvoden	11 475	5 601
Korttidsinventarier	22 593	97 500
Administration	17 415	6 353
Konsultkostnader	17 997	17 000
Bostadsrätterna Sverige	6 714	0
Föreningsavgifter	6 125	1 656
Övriga externa kostnader	800	6 704
Summa	249 414	338 370

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	105 000
Arbetsgivaravgifter	30 736	32 990
Summa	135 736	137 990

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 721 832	1 513 124
Dröjsmålsränta	232	297
Kostnadsränta skatter och avgifter	888	0
Övriga räntekostnader	380	0
Summa	1 723 332	1 513 421

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104 288 208	104 288 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 288 208	104 288 208
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 707 130	-6 055 770
Årets avskrivning	-651 360	-651 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 358 490	-6 707 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	96 929 718	97 581 078
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 183 921</i>	<i>54 183 921</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 329 000	61 461 000
Taxeringsvärde mark	79 692 000	71 220 000
Summa	143 021 000	132 681 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	166 225	166 225
Inköp	61 750	0
Utgående anskaffningsvärde	227 975	166 225
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-119 636	-100 388
Avskrivningar	-13 875	-19 248
Utgående avskrivning	-133 511	-119 636
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	94 464	46 589

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	25	183
Momsavräkning	15 438	0
Övriga kortfristiga fordringar	77 188	0
Transaktionskonto	1 370 448	0
Summa	1 463 098	183

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	29 508	0
Förutbet försäkr premier	39 651	36 381
Förutbet kabel-TV	10 443	0
Förutbet bredband	34 969	561
Förutbet förvaltning	0	28 950
Övr förutb kostn uppl int	3 903	62 790
Summa	118 474	128 682

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-05-25	1,76 %	2 695 000	2 805 000
Swedbank	2025-03-25	2,28 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,75 %	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	9 861 318
Swedbank	2029-05-25	1,53 %	3 654 988	3 798 324
Swedbank	2025-01-28	3,83 %	4 416 662	4 583 330
Swedbank	2025-05-23	3,10 %	1 833 330	1 899 998
Summa			55 461 298	55 947 970
Varav kortfristig del			38 364 646	25 931 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 027 938 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	183	0
Uppl kostn el	25 239	31 587
Uppl kostnad Värme	77 471	80 138
Uppl kostnad Extern revisor	12 000	0
Uppl kostn räntor	223 543	227 958
Uppl kostnad arvoden	68 167	68 166
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 418	21 418
Förutbet hyror/avgifter	452 649	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	424 930
Övriga uppl kostn och förutb int	0	1 373
Beräkn arvode revision	0	12 000
Summa	880 670	867 570

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 783 000	56 783 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Möndal

Andreas Osbeck
Ordförande

Elsa Kristina Magnusson
Styrelseledamot

Fia Leandersson
Styrelseledamot

Hanna Hayden Johansson
Styrelseledamot

Isabelle Persson
Styrelseledamot

Lena Margareta Patriksson
Styrelseledamot

Pia Gustafsson
Styrelseledamot

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

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:48

DOCUMENT ID:

HJZxyeUlexx

ENVELOPE ID:

HklJgLLelx-HJZxyeUlexx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening Koltrasten, 769617-7406 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANNA HAYDEN JOHANSSON hanna.hayden.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:27 05.05.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.138.141
2. ANDREAS OSBECK andreas.osbeck@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:19 05.05.2025 20:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.80.242
3. Elsa Kristina Magnusson elsakristinamagnusson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:32 05.05.2025 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.114.33
4. Fia Karin Ann-Sofie Leandersson fia.leandersson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:38 05.05.2025 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.115.107
5. PIA HELENA GUSTAFSSON pia.gustafsson68@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 20:42 05.05.2025 20:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.117.236
6. ISABELLE PERSSON isabellepersson84@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 21:02 05.05.2025 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 93.109.230.106
7. Lena Margareta Patriksson patrikssonlena7@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 21:02 05.05.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.106.89
8. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	06.05.2025 09:19 06.05.2025 09:14	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

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 Bostadsrättsförening Koltrasten

Org.nr 769617-7406

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Koltrasten för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 Bostadsrättsförening Koltrasten för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 09:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2025 16:48

DOCUMENT ID:

SJmxklUIgeg

ENVELOPE ID:

S1ex1xUleee-SJmxklUIgeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	Signed	06.05.2025 09:08	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	06.05.2025 09:07	Low	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.

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