

# Brf Koltrasten

Org.nr: 769617-7406

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Koltrasten, organisationsnummer 769617-7406, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Koltrasten är ett privatbostadsföretag och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndals kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007-11-14

Ekonomisk plan registrerades år 2012-03-07

Föreningens stadgar registrerades år 2018-12-04

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Grönriskan 1 i Mölndals kommun vilken förvärvades år 2012-04-17 via bolagstransaktion från Gundas Gatas Fastighets AB. Fastigheten bebyggdes år 1990 och består av 68 småhus i 14 byggnader.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 349 kvm fördelade på 68 lägenheter. Av dessa lägenheter är 55 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Nybyggnadsår: 1990

Värdeår: 1990

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (Söderberg & Partner är försäkringsmäklare), ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

<b>Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt</b>	<b>Antal</b>	<b>Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt</b>	<b>Antal</b>
1 rok	3	1 rok	3
2 rok	20	2 rok	4
3 rok	14	3 rok	3
4 rok	11	4 rok	3
5 rok	7	<b>Summa</b>	<b>13</b>
<b>Summa</b>	<b>55</b>		

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	50 104 287 kr
Anskaffningsvärde mark	54 183 921 kr
Taxeringsvärde byggnad	40 449 000 kr
Taxeringsvärde mark	51 648 000 kr
Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:	
Bostäder	92 097 000 kr
Lokaler	0 kr

Föreningen har även övriga objekt som hyrs ut separat:

29 st parkeringsplatser	15 st förråd
49 st garage	10 st MC/mopedplatser

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Kvartersgård med bastu, övernattningslägenhet och styrelsens kontor.

Föreningen har också 3 st tvättstugor, en på varje gård, utrustade med två tvättmaskiner, torktumlare, torkrum samt mangel. Soprum vid parkering gård 2 där sopsortering sker.

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Massage hos Sandra	10 kvm	Tillsvidare

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Styrelse

Ordförande	Mikael Palo
Ledamot	Marie Henriksson
Ledamot	Pernilla Möller
Ledamot	Gunilla Park
Ledamot	Pia Gustafsson
Ledamot	Oscar Vilotti
Ledamot	Gunnar Andersson
Suppleant	Carl Berg

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kerstin Ulin, sammankallande, och Ewa Swärd & Istvan Csikasz

### Revisor

Extern	Gertrud Johansson Moore Ranby AB
--------	-------------------------------------

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har takomläggning fortsatt på samtliga längor på gård två inklusive tvättstugan. Kostnaderna för detta uppgick till 5 486 tkr och finansierades i huvudsak genom nya banklån. Vi har även bytt ut expansionskärlen i samtliga tre undercentraler.

Vidare har underhållsarbete utförts i hyreslägenheter med totalrenovering av ett badrum, ett vardagsrum samt två altaner.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	83
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	9
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	81

Under året har 6 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

## Föreningens ekonomi

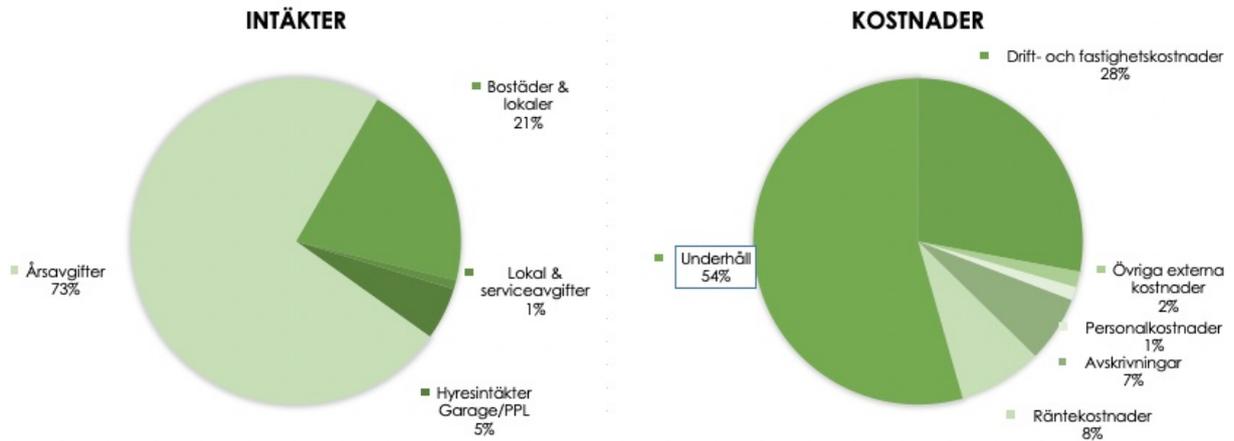
### Årsavgifter

Föreningen höjde sina avgifter med 2% 2019-01-01.

Föreningen planerar att höja sin avgifter med 2% från och med 2021-01-01.

### Skatter

Föreningen betalar skatt för fastigheten såsom småhus med tillhörande tomtmark med ett maximalt belopp om 8 349 kr per bostad för 2020. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	4 595	4 556	4 469	4 401
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 496	-3 038	-446	-1 781
Soliditet <sup>1</sup> , %	49	54	57	57
<b>Föreningen, kr</b>				
Elkostnader/kvm totalyta	33	32	29	28
Vattenkostnader/kvm totalyta	52	48	51	51
Värmekostnader/kvm totalyta	92	96	109	105
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	167	167	167	111
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	753	753	738	716
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 233	10 312	9 586	9 587

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 195 901			60 195 901
Upplåtelseavgifter	6 529 696			6 529 696
Ack. kostnad för nyuppt	-346 711			-346 711
Fond yttre underhåll	2 414 809	-600 000		1 814 809
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>68 793 695</b>	<b>-600 000</b>	<b>0</b>	<b>68 193 695</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 917 194	600 000	-3 037 614	-12 354 808
Årets resultat	-3 037 614	-5 495 696	3 037 614	-5 495 696
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-12 954 808</b>	<b>-4 895 696</b>	<b>0</b>	<b>-17 850 504</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 838 887</b>	<b>-5 495 696</b>	<b>0</b>	<b>50 343 191</b>
<b>Fond för yttre underhåll</b>				
			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			2 414 809	1 514 809
Årets avsättning enligt stadgar			900 000	900 000
lanspråktagande ur yttre fond			-1 500 000	0
<b>Vid årets slut</b>			<b>1 814 809</b>	<b>2 414 809</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-12 954 808
Årets resultat före förändring av yttre fond	-5 495 696
Årets avsättning till yttre fond	-900 000
lanspråktagande ur yttre fond enligt beslut på stämma	1 500 000
<b>Totalt</b>	<b>-17 850 504</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

lanspråktagande ur yttre fond	-1 814 809
Balanserat resultat	-16 035 695
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-17 850 504</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	4 594 894	4 555 997
Övriga rörelseintäkter		-2	21 463
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 594 892</b>	<b>4 577 460</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 822 720	-2 218 691
Underhåll	4	-5 485 992	-3 696 879
Övriga externa kostnader	5	-158 019	-177 671
Personalkostnader	6	-134 066	-130 123
Avskrivningar	7	-659 164	-658 290
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-9 259 961</b>	<b>-6 881 654</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 665 069</b>	<b>-2 304 194</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-830 627	-733 420
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-830 627</b>	<b>-733 420</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-5 495 696</b>	<b>-3 037 614</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-5 495 696</b>	<b>-3 037 614</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 495 696</b>	<b>-3 037 614</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	99 534 342	100 185 294
Maskiner och andra tekniska anläggningar		19 645	25 902
Inventarier, verktyg och installationer	9	47 332	55 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 601 319</b>	<b>100 266 740</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>99 601 319</b>	<b>100 266 740</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		280	0
Övriga fordringar		1 483	5 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	122 822	116 600
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>124 585</b>	<b>122 124</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	11	2 087 829	2 513 148
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 087 829</b>	<b>2 513 148</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 212 414</b>	<b>2 635 272</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 813 733</b>	<b>102 902 012</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		66 378 886	66 378 886
Fond för yttre underhåll		1 814 809	2 414 809
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 193 695</b>	<b>68 793 695</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 354 808	-9 917 194
Årets resultat		-5 495 696	-3 037 614
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-17 850 504</b>	<b>-12 954 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 343 191</b>	<b>55 838 887</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	29 363 332	46 106 318
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 363 332</b>	<b>46 106 318</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	20 861 318	0
Leverantörsskulder		236 787	199 796
Skatteskulder		60 416	101 240
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	929 044	629 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 087 565</b>	<b>930 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 794 088</b>	<b>102 876 110</b>
Ej bokfört resultat		19 645	25 902

# Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-4 665 069	-2 304 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	659 164	658 290
<b>Summa</b>	<b>-4 005 905</b>	<b>-1 645 904</b>
Erlagd ränta	-830 627	-733 420
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 836 532</b>	<b>-2 379 324</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-2 461	13 478
Förändring av rörelseskulder	295 342	-103 142
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 543 651</b>	<b>-2 468 988</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-31 285
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-31 285</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Nytt lån	4 228 332	3 245 000
Amortering av lån	-110 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 118 332</b>	<b>3 245 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-425 319</b>	<b>744 727</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 513 148</b>	<b>1 768 421</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 087 829</b>	<b>2 513 148</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	77 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

## Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	3 366 919	3 366 919
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	948 420	935 098
Lokaler	31 500	31 900
Garage och p-platser	239 255	204 430
	<b>1 219 175</b>	<b>1 171 428</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	8 800	17 650
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>4 594 894</b>	<b>4 555 997</b>

<b>Not 3. Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsskötsel</b>		
Serviceavtal	26 803	19 219
Fastighetsskötsel gård	14 159	14 580
Snöröjning	44 795	55 356
Bevakningskostnader	1 910	0
Övrig fastighetsskötsel	22 786	32 730
	<b>110 452</b>	<b>121 885</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	12 624	0
Tak	19 940	0
Fönster	5 413	14 424
Portar och lås	5 614	4 294
Trapphus	863	863
Tvättstuga	54 507	30 927
Gemensamma utrymmen	0	36 389
Bostäder	482 775	43 667
Installationer	0	1 225
El	46 399	0
Uppvärmning	37 189	9 932
Ventilation	40 444	0
Vatten och avlopp	9 964	0
Skador/klotter	0	31 645
Vattenskada	21 970	0
	<b>737 702</b>	<b>173 366</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	177 151	172 284
Uppvärmning	497 010	517 898
Vatten	283 250	258 216
Sophämtning	126 966	126 161
Renhållning/återvinning	28 536	21 381
	<b>1 112 913</b>	<b>1 095 940</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	161 730	161 246
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	105 231	97 979
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	558 462	542 184
Övriga driftskostnader	36 230	26 091
	<b>699 923</b>	<b>666 254</b>
<b>Totalt drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 822 720</b>	<b>2 218 691</b>
<b>Not 4. Underhåll</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tak	5 485 992	3 595 726
Gemensamma utrymmen	0	41 144
El	0	60 009
<b>Totalt underhåll</b>	<b>5 485 992</b>	<b>3 696 879</b>

<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	6 410	0
Övriga medlemsavgifter	1 872	1 872
	<b>8 282</b>	<b>1 872</b>
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	106 489	103 019
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	0	45 938
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	17 500	17 500
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Juridiska åtgärder	19 459	6 500
<b>Övriga kostnader</b>		
Bankkostnader	6 289	2 142
Inkassokostnader	0	0
Övriga externa kostnader	0	700
	<b>6 289</b>	<b>2 842</b>
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>158 019</b>	<b>177 671</b>
<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	105 000	102 000
<b>Övrig intern förvaltning</b>		
Sociala kostnader	29 066	28 123
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>134 066</b>	<b>130 123</b>
<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader och markanläggningar	650 952	650 952
Inventarier och installationer	8 212	7 338
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>659 164</b>	<b>658 290</b>

<b>Not 8. Byggnader och mark</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	104 288 208	104 288 208
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>104 288 208</b>	<b>104 288 208</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 102 914	- 3 451 962
Årets avskrivningar	- 650 952	- 650 952
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 753 866</b>	<b>-4 102 914</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 534 342</b>	<b>100 185 294</b>

Bokfört värde mark 54 183 921kr.

<b>Not 9. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	118 055	118 055
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>118 055</b>	<b>118 055</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 62 511	- 55 173
Årets avskrivningar	- 8 212	- 7 338
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-70 723</b>	<b>-62 511</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 332</b>	<b>55 544</b>

<b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	45 054	33 277
Förutbetalda försäkringspremier	35 728	33 772
Serviceavtal	2 524	10 615
Kabel-TV	39 516	38 936
<b>Summa</b>	<b>122 822</b>	<b>116 600</b>

<b>Not 11. Kassa och bank</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Handkassa	3 248	9 764
Transaktionskonto	1 866 009	1 984 812
Placeringskonto	200 000	500 000
Kort-konto	18 571	18 572
<b>Summa</b>	<b>2 087 828</b>	<b>2 513 148</b>

**Not 12. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	2021-04-28	1,139 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2022-03-25	1,830 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2026-03-25	1,760 %	11 000 000	11 000 000
Swedbank	2021-02-28	1,240 %	9 861 318	9 861 318
Swedbank	2026-05-25	1,760 %	3 135 000	3 245 000
Swedbank	2029-05-25	1,530 %	4 228 332	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>50 224 650</b>	<b>46 106 318</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-20 861 318	0
			<b>29 363 332</b>	<b>46 106 318</b>

Föreningen har två lån på totalt 20 861 318 kr som förfaller under 2021. Styrelsen har som avsikt att förhandla om dessa på förfalldagen.

**Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	370 482	343 184
El	17 657	17 179
Värme	66 393	65 513
Reparationer	253 234	0
Löner och sociala avgifter	89 584	89 392
Extern revision	12 000	12 000
Räntekostnader	106 356	102 601
Övriga upplupna kostnader	13 337	0
<b>Summa</b>	<b>929 043</b>	<b>629 869</b>

**Not 14. Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	50 400 000	48 000 000
<b>Summa:</b>	<b>50 400 000</b>	<b>48 000 000</b>

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

**Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Takarbetena kommer att fortsätta enligt plan med samtliga längor samt tvättstuga på gård ett under 2021. För garagen samt kvartersgården kommer beslut tas under 2021 om hur vi gör gällande deras tak.

I övrigt ligger i underhållsplanen år 2021 att göra nödvändiga badrumsrenoveringar i två av hyreslägenheterna och i samband med det byta en del fuktskadade dörrar. Även en del målningsarbeten och uppgradering av inredning, vitvaror och garderober är reserverat i budgeten.

Vi planerar även att genomföra vissa nödvändiga markarbeten på gård två.

Möndal den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021

---

Mikael Palo  
Ordförande

---

Marie Henriksson  
Ledamot

---

Pernilla Möller  
Ledamot

---

Gunilla Park  
Ledamot

---

Pia Gustafsson  
Ledamot

---

Oscar Vilotti  
Ledamot

---

Gunnar Andersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -  
Moore Ranby AB

---

Gertrud Johansson  
Godkänd revisor