

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Koltrasten
Org nr 769617-7406

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

7

Styrelsen för Brf Koltrasten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

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. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Grönriskan 1 i Mölndal 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.

Fastighetens värdeår är 1990. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 349 kvm och fördelas på 68 lägenheter. Av dessa lägenheter är 55 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

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

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	24	17	14	7

Fastigheternas anskaffnings- och taxeringsvärden 2019:

Anskaffningsvärde byggnader	50 104 287 kr
Anskaffningsvärde mark	54 183 921 kr
Taxeringsvärde byggnad	40 449 000 kr
Taxeringsvärde mark	51 648 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	92 097 000 kr
Lokaler	0 kr

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Massage hos Sandra	10 kvm	Tillsvidare

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.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Mikael Palo	Ordförande
Pernilla Möller	Sekreterare
Niclas Andersson	Kassör
Gunilla Park	Ledamot
Oscar Vilotti	Ledamot
Pia Gustafsson	Ledamot
Gunnar Andersson	Ledamot
Anders Jonasson	Suppleant
Kjell Olausson	Suppleant
Marie Henriksson	Suppleant

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

Valberedning

Kerstin Ulin	Sammanställande
Eva Swärd	
Istvan Csikasz	

Revisorer

Gertrud Johansson	Godkänd revisor	Moore Ranby AB
-------------------	-----------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsarbeten på tak fortsatte under 2019 med kvarvarande längor och tvättstuga på gård 3. Kostnaderna för detta uppgick till 3 596 tkr och följde i stort sett budgeterade kostnader. Finansieringen har i huvudsak skett genom nytt banklån. Vidare har underhållsarbete utförts i hyreslägenhet med totalrenovering av vardagsrum. Föreningen har också fortsatt arbetet med att förbättra belysning till LED-belysning i gemensamma utrymmen såsom moped- och traktorgarage. Utöver det har rörelsedektorer installerats i alla tvättstugeentréer samt toaletter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	83
Antal tillkommande medlemmar	3
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	83

Under året har 2 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningen höjde sina avgifter med 2 % 2019-01-01. Hyrorna för hyresgästerna kommer att höjas i enlighet med den hyresförhandling som pågår under våren 2020.

Skatter

Föreningen betalar skatt för fastigheten såsom småhus med tillhörande tomtmark med ett maximalt belopp om 8 049 kr per bostad för 2019. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Resultatet för 2019 uppgår till ett negativt belopp, 3 038 tkr.

Den främsta anledningen till det negativa resultatet är kostnader för takrenoveringarna, vilka har belastat resultatet med 3 596 tkr. För att klara dessa utgifter tog föreningen ett lån under året på 3 300 tkr. Lånet amorteras ned under en period på 30 år, tills nästa takrenovering beräknas behöva göras.

I resultatet inkluderas avskrivningar på fastighet och inventarier med 658 tkr. Dessa påverkar inte föreningens likviditet. Då övriga underhållskostnader under året varit relativt låga har föreningen kunnat öka kassabehållningen.

Under 2019 omförhandlades ett av föreningens sedan tidigare befintliga fastighetslån vilket innebar att räntekostnaderna minskade i jämförelse med 2018.

Under kommande år 2020-2021 kommer föreningens resultat fortsatt av vara negativt till följd av takrenoveringarna och föreningen kommer behöva ta upp ytterligare lån. Intentionen är att hålla övrigt underhåll på en begränsad nivå under dessa år för att kunna finansiera en del av takrenoveringarna med egna medel och hålla nere lånebehovet så mycket som möjligt.

Vidare har föreningen en fond för framtida underhåll. Till denna sätter föreningen av medel från medlemsavgifterna årligen enligt föreningens stadgar.

Avsättning till yttre fond enligt underhållsplanen är ca 1.700 tkr/år under en 30 års-period efter att de två återstående årens takrenoveringar är avräknade. Styrelsen avser därför att ytterligare öka avsättningarna från tidigare 900 tkr till föreslaget belopp under ett antal år. Beräknad avsättning efter 2019 är 1.000 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 556	4 469	4 401	4 369
Resultat efter finansiella poster	-3 038	-446	-1 781	-1 977
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	753	738	716	713
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 312	9 586	9 587	10 172
Elkostnader/kvm totalyta	32	29	28	28
Vattenkostnader/kvm totalyta	48	51	51	42
Värmekostnad/kvm totalyta	96	109	105	104
Soliditet (%)	54,3	57,3	57,2	56,3

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	60 195 901			60 195 901
Upplåtelseavgifter	6 529 696			6 529 696
Ack kostnad för nyupplåtelse	-346 711			-346 711
Fond för yttre underhåll	1 514 809	900 000		2 414 809
Summa bundet eget kapital	67 893 695	900 000		68 793 695
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 571 007	-900 000	-446 187	-9 917 194
Årets resultat	-446 187	-3 037 614	446 187	-3 037 614
Summa fritt eget kapital	-9 017 194	-3 937 614	0	-12 954 808
Summa eget kapital	58 876 501	-3 037 614	0	55 838 887

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	1 514 809	614 809
Årets avsättning enligt stadgar	900 000	900 000
Summa vid årets slut	2 414 809	1 514 809

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-9 017 194
Årets resultat före förändring av yttre fond	-3 037 614
Årets avsättning till yttre fond	-900 000
Summa	-12 954 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 500 000
Balanseras i ny räkning	-11 454 808
Summa	-12 954 808

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

4

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 556 003	4 469 298
Övriga rörelseintäkter		21 457	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 577 460	4 469 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 843 664	-2 321 872
Underhållskostnader	4	-3 696 879	-396 734
Övriga externa kostnader	5	-552 698	-581 303
Personalkostnader	6	-130 123	-132 787
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-658 290	-657 543
Summa rörelsekostnader		-6 881 654	-4 090 239
Rörelseresultat		-2 304 194	379 059
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 420	-825 246
Summa finansiella poster		-733 420	-825 246
Resultat efter finansiella poster		-3 037 614	-446 187
Resultat före skatt		-3 037 614	-446 187
Årets resultat		-3 037 614	-446 187

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	100 185 294	100 836 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	25 902	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	29 642	31 596
Summa materiella anläggningstillgångar		100 240 838	100 867 842
Summa anläggningstillgångar		100 240 838	100 867 842
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	5 524	40 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	116 600	95 105
Summa kortfristiga fordringar		122 124	135 602
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 513 148	1 768 422
Summa kassa och bank		2 513 148	1 768 422
Summa omsättningstillgångar		2 635 272	1 904 024
Summa tillgångar		102 876 110	102 771 866

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 195 901	60 195 901
Upplåtelseavgifter	6 182 985	6 182 985
Fond för yttre underhåll	2 414 809	1 514 809

Summa bundet eget kapital

68 793 695

67 893 695

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 917 194	-8 571 007
Årets resultat	-3 037 614	-446 187

Summa fritt eget kapital

-12 954 808

-9 017 194

Summa eget kapital

55 838 887

58 876 501

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	46 106 318	42 861 318
--	----	------------	------------

Summa långfristiga skulder

46 106 318

42 861 318

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		199 796	383 628
Skatteskulder		101 240	65 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	629 869	584 783

Summa kortfristiga skulder

930 905

1 034 047

Summa eget kapital och skulder

102 876 110

102 771 866

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 037 614	-446 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		658 290	657 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 379 324	211 356
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 478	19 737
Förändring av leverantörsskulder		-183 832	-500 093
Förändring av kortfristiga skulder		80 690	40 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 468 988	-228 204
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-31 285	-33 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-31 285	-33 551
Finansieringsverksamheten			
Nytt lån		3 245 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 245 000	0
Årets kassaflöde		744 727	-261 755
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 768 421	2 030 176
Likvida medel vid årets slut		2 513 148	1 768 421

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	77 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 366 919	3 300 900
Hysesintäkter bostäder	935 098	917 483
Hysesintäkter lokaler	31 900	30 900
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	204 436	201 065
Hysesintäkter tillval	0	100
Hysesintäkter övernattningsslägenhet	17 650	18 850
Summa	4 556 003	4 469 298

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	121 885	176 334
Reparationer	173 366	583 815
El	172 284	156 203
Uppvärmning	517 898	586 034
Vatten	258 216	273 612
Sophämtning	147 542	132 875
Fastighetsförsäkringar	97 979	87 499
Kabel-TV	155 262	154 496
Bredband	5 984	7 238
Övriga driftskostnader	193 248	163 766
Summa	1 843 664	2 321 872

id

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll utvändigt	3 595 726	78 354
Underhåll invändigt	101 153	318 380
Summa	3 696 879	396 734

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	542 184	530 001
Konsultarvode	0	31 093
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 872	14 476
Bankkostnader	2 142	5 733
Juridiska åtgärder	6 500	0
Summa	552 698	581 303

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	102 000	102 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	28 123	30 787
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	130 123	132 787

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	650 952	650 952
Maskiner och inventarier	7 338	6 591
Summa	658 290	657 543

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 288 208	104 288 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 288 208	104 288 208
Ingående avskrivningar	-3 451 962	-2 801 010
Årets avskrivningar	-650 952	-650 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 102 914	-3 451 962
Utgående redovisat värde	100 185 294	100 836 246
Varav mark	54 183 921	54 183 921

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	31 285	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 285	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 383	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 383	0
Utgående redovisat värde	25 902	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 770	86 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 770	86 770
Ingående avskrivningar	-55 173	-48 582
Årets avskrivningar	-1 955	-6 592
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 128	-55 174
Utgående redovisat värde	29 642	31 596

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 524	21 954
Övriga fordringar	0	18 543
Summa	5 524	40 497

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	33 277	0
Förutbetalda försäkringspremier	33 772	30 427
Förutbetalda serviceavtal	10 615	1 111
Förutbetald Kabel-TV	38 936	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	63 567
Summa	116 600	95 105

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	9 764	5 866
Transaktionskonto	1 984 812	1 239 303
Placeringskonto	500 000	500 000
Kort-konto	18 572	23 253
Summa	2 513 148	1 768 422

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,165	2020-01-28	11 000 000	11 000 000
Swedbank	1,830	2022-03-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank	1,760	2026-03-25	11 000 000	11 000 000
Swedbank	1,405	2020-02-28	9 861 318	9 861 318
Swedbank	1,760	2026-05-25	3 245 000	
Summa			46 106 318	42 861 318

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	343 184	329 080
Löner och sociala avgifter	89 392	89 392
El	17 179	7 825
Uppvärmning	65 513	76 131
Sophämtning	0	1 575
Extern revisor	12 000	12 000
Räntekostnader	102 601	68 780
Summa	629 869	584 783

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Takarbetena kommer att fortsätta enligt plan med gård 2 med längor och tvättstuga under 2020. Därefter kvarstår motsvarande arbeten för gård 1, vilket kommer att utföras under år 2021 tillsammans med kvartersgård. För garagen kommer beslut att tas under 2021 när dessa skall göras.

I övrigt ligger i underhållsplanen år 2020 att göra nödvändiga badrumsrenoveringar i två av hyreslägenheterna och i samband med det byta en del fuktskadade dörrar.

Föreningen kommer även fortsätta med planerna att byta ut lås till taggar i gemensamma utrymmen såsom moped, MC- och traktorgarage. Vissa målningsarbeten har även utförts i kvartersgård och planeras att utföras på förrådsdörrar. Underhållsarbeten har också utförts avseende expeditionen.

Not 17 Ställda säkerheter

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Mölnadal den 14/4-2020



Mikael Palo
Ordförande



Niclas Andersson
Ledamot



Oscar Vilotti
Ledamot



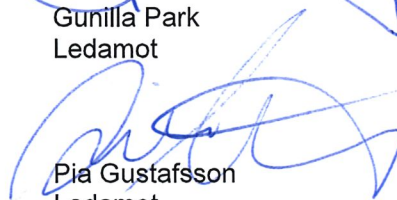
Gunnar Andersson
Ledamot



Pernilla Möller
Ledamot



Gunilla Park
Ledamot



Pia Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2020

Moore Ranby AB



Gertrud Johansson
Godkänd revisor

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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 2019 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 16 / 4 2020

Moore Ranby AB


Gertrud Johansson
Godkänd revisor