

Årsredovisning 2013

Brf Koltrasten



FÖRENINGSTÄMMA – ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - REVISION

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där alla medlemmar kan utöva sitt inflytande. Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma med en del fasta punkter enligt föreningens stadgar. Exempel på sådana punkter är att fastställa årsredovisningen, besluta om ansvarsfrihet för styrelsen för det år som gått, välja ny styrelse, revisor mm. Där tar man även upp frågor som medlemmarna begärt skall tas upp på stämman. Dessa punkter kallas motioner. Allt som man beslutar om finns upptaget i kallelsen inför stämman. Vid behov kan även extra föreningsstämmor hållas under året.

Årsredovisningen är en sammanställning över ett verksamhetsårs ekonomi. Den börjar med en **förvaltningsberättelse** som är styrelsens berättelse om året som gått. Den innehåller också ett förslag till hur årets och det ansamlade resultatet skall disponeras. Därpå följer resultaträkning, balansräkning samt noter som förklarar utvalda delar i resultat- och balansräkningen. **Revision** - efter att styrelsen avgivit årsredovisningen granskas den av den som valts till föreningens revisor. Granskning sker av både räkenskaper och styrelsens arbete. Revisorn tillstyrker eller avstyrker årsstämman att fastställa balans- och resultaträkning samt resultatdisposition och om styrelsen ska ges ansvarsfrihet.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under året. Om intäkterna överstiger kostnaderna blir det vinst och omvänt förlust. Intäkterna utgörs vanligtvis av **årsavgifter** för bostadsrättslägenheterna och **hyror** för eventuella lokaler, hyreslägenheter & p-platser. Kostnaderna är fler till antalet och delas in i olika grupper. **Driftskostnader** är löpande kostnader för fastighetens funktion ex.vis fastighetsskötsel, städning, värme, vatten osv. **Reparationer** avser åtgärder av sådant som gått sönder utan att man kunnat förutse det. Det kan vara skador, driftstopp, skadegörelse. **Periodiskt underhåll** är planerat

underhåll av fastigheten och en koppling bör finnas till en **underhållsplan**. Genom underhållsplanen kan föreningens underhåll planeras på lång sikt och avsättningar göras i rätt omfattning. Det finns en direkt koppling mellan utfört underhåll och den fond för framtida underhåll som föreningen är skyldig att sätta av till enligt stadgarna. Genom att göra rätt avsättningar finns medel reserverade att ta i anspråk de år underhåll utförs. Dessa kostnader belastar årets resultat när de sker. **Avskrivningar** är en bokföringsmässig kostnad som fördelar anskaffningskostnaden av fastighet & inventarier över dess ekonomiska livslängd.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångarna klassificeras som anläggnings-tillgångar respektive omsättningstillgångar beroende på om de är avsedda för långvarigt bruk ex.vis fastigheten eller kortvarigt ex.vis hyres- och avgiftsfordringar. Motsvarande uppdelning finns på skuldsidan med långfristiga respektive kortfristiga skulder. Det egna kapitalet är det bokföringsmässiga värdet av medlemmarnas andel i föreningen. När föreningen bildades betalade medlemmarna in en insats

enligt den ekonomiska planen för sin lägenhet. För kvarvarande hyresrätter som senare säljes, bokförs vinsten (skillnaden mellan försäljningspriset och insatsen) som upplåtelseavgift. Det egna kapitalet delas in i fritt och bundet eget kapital. Det bundna egna kapitalet får inte delas ut till medlemmarna. Fonden för yttre underhåll ingår i det bundna egna kapitalet. Avsättning för yttre underhåll sker i enlighet med stadgar/underhållsplan.

K A L L E L S E

Ordinarie föreningsstämma i Brf Koltrasten 2014

Plats: Kvartersgården, Gundas gata 150
Datum & tid: Onsdag 7 maj 2014, kl 19.00

Dagordning

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvode åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Styrelsen informerar om antagna Ordningsregler (bilagda)
19. Mötets avslutande

Övriga frågor

Styrelsen Brf Koltrasten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Koltrasten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Grönriskan1 i Mölndals kommun vilken förvärvades 2012-04-17 via bolagstransaktion från Gundas Gatas Fastighets AB. Före förvärvet av fastigheten och bolaget har det inte förekommit någon verksamhet i föreningen. Fastigheten består av 68 småhus (i 14 byggnader) med nybyggnadsår 1990 och värdeår 1990. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 349 kvm fördelade på 68 bostäder.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Arén & Partner Försäkringsmäklare AB, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

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

Övriga objekt som hyrs ut separat:

2 st varmgarage	27 p-platser	14 st förråd
47 st garage	10 st MC/mopedplatser	

Uthyrda lokaler:	Yta	Löptid
Massage hos Sandra	ca 10 kvm	till man säger upp

Gemensamhetslokaler:

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 parkeringen gård 2 där sopsortering sker.



Medlemmar

Av föreningens lägenheter är 51 st upplåtna med bostadsrätt. Under året har 5 st överlåtelse av bostadsrätter skett dessutom har 1 lägenhet nyupplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen

Annika Wäne

Anne Lundgren

Madeleine Martinsson

Linda Wendelid

Gunilla Eriksson

Istvan Csikasz

Johan Rydberg

Gunnar Andersson

Niklas Christensen

Ordförande

Kassör

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant/Ledamot

Suppleant

Avgick augusti 2013

Övergick till ledamot augusti 2013

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Representanter för styrelsen finns på kontoret onsdagar mellan kl 19.00 och 19.30

Styrelsen nås även på telefon 0705-09 77 16

Brf Koltrasten har en hemsida med adressen www.koltrasten.se

Brf Koltrastens informationstavla sitter på utsidan av soprummet

Valberedning

Lena Fagerlund

Eva Swärd

Abdelmajid Fanni

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2013-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av fasader till tvättstugor och bostäder.

Åtgärdat sättningsskador på tre garagelängor.

Byte av 15 st ytterdörrar.

Byte av fasad och tilläggsisolering på 3 st fasader.

Byte av 3 st trappor utomhus.

Ombyggnad av soprum.

Byte av internet- och kabeltvleverantör till Com Hem.

Avseende 2012 redovisar föreningen intäkter och kostnader hänförliga till fastigheten från och med 13 juni 2012.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Byte av resterande ytterdörrar.

Renovering av fuktskadade badrum i hyresrätter enligt besiktningsprotokoll.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts f o m 2014-01-01 med 1,5%.

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 682 kr/kvm.

Skatter

Föreningen betalar skatt för fastigheterna såsom småhus med tillhörande tomtmark med ett maximalt belopp om 7 074 kr för 2013. Avseende skatt för fastigheten 2012 är det säljaren som tar denna kostnad. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

- Antal kvarvarande hyreslägenheter är 17 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.
- Vid ombildningen var föreningen tvungen att ta extra lån (utöver ekonomisk plan) för att finansiera fastighetsköpet avseende de lägenheter som ej blev köpta vid tillträdet. Dels togs ett extra lån från Swedbank Hypotek om 15 Mkr samt att säljaren lämnade en revers om 3 Mkr. Då ett antal lägenheter kunde säljas efter tillträdet kunde föreningen amortera hela säljarens revers innan årsskiftet 2012/2013. Därefter fortsätter föreningen att amortera av på det extra hypotekslånet vid varje tillfälle efter att en lägenhet har upplåtits med bostadsrätt.
- Årets resultat är en vinst om 299 520 kr vilket räcker till avsättning till framtida underhåll om 198 891 kr som föreningen är skyldig att göra enligt sina stadgar.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	682	682
Lån /kvm bostadsrättsyta	11 285	11 710
Elkostnader /kvm totalyta	33	18
Vattenkostnad /kvm totalyta	38	23
Värmekostnad /kvm totalyta	108	53

Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta är yta enligt senaste fastighetstaxeringen.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	82 792
Årets resultat före förändring av yttre fond	299 520
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-198 891
Anspråktagande från yttre fond	75 865
Summa över/underskott	259 286

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	259 286
----------------------------	---------

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

RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1	2 807 251	1 458 504
Hysesintäkter		1 423 703	823 783
Övriga intäkter		15 638	8 967
		4 246 592	2 291 254
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-44 027	-21 212
Löpande reparationer	3	-128 205	-11 308
Periodiskt underhåll	4	-75 865	-
Taxebundna kostnader	5	-1 069 330	-565 677
Övriga driftskostnader	6	-179 611	-70 143
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-459 087	-255 255
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-144 870	-81 251
Personalkostnader	8	-161 137	-
Avskrivningar anläggningstillgångar	9	-122 566	-75 330
		-2 384 698	-1 080 176
RÖRELSERESULTAT		1 861 894	1 211 078
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		23 426	1 429
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-1 585 769	-986 405
Övriga räntekostnader och liknande poster		-31	-
		-1 562 374	-984 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		299 520	226 102
ÅRETS VINST		299 520	226 102
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		299 520	226 102
lanspråkstagande från fond för yttre underhåll		75 865	-
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-198 891	-143 310
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		176 494	82 792

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	10	104 098 072	97 730 831
Inventarier och maskiner	11	4 620	-
		104 102 692	97 730 831
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	12	697 485	727 727
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 800 177	98 458 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		8 004	22 328
Övriga kortfristiga fordringar		308 959	30 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 258	36 992
		399 221	89 875
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 783 899	5 209 119
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 183 120	5 298 994
SUMMA TILLGÅNGAR		106 983 297	103 757 552

ta

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	14		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		56 162 580	54 143 538
Upplåtelseavgifter		1 766 306	613 563
Fond för yttre underhåll	15	266 336	143 310
		58 195 222	54 900 411
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-40 233	-143 310
Årets vinst		299 520	226 102
		259 287	82 792
SUMMA EGET KAPITAL		58 454 509	54 983 203
LÅNGFRISTIGA SKULDER	16	47 091 318	48 000 000
Skulder till kreditinstitut			
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		772 753	260 335
Skatteskulder		65 559	-
Förutbetalda avgifter och hyror		298 546	205 909
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	17	300 612	308 105
		1 437 470	774 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 983 297	103 757 552
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är det tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäksredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges stadgeenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas flyta in.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fastigheten har förvärvats via bolagstransaktion. Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga värdet med 56 471 565 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22 %. Då föreningen förväntas nyttja fastigheterna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför har det inte reserverats någon skatt avseende denna skillnad.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt progressiv plan. Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

AVSKRIVNING

	2013	2012
Byggnad	0,24%	0,24%
Inventarier	33,33%	-

Not 1 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, bostäder	1 191 918	710 598
Hyresintäkter, lokaler, ej momsregistrerade	29 300	12 600
Hyresintäkter garage och p-platser, ej momsregistrerade	202 485	100 585
	<u>1 423 703</u>	<u>823 783</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Snöröjning	8 331	13 947
Bevakningskostnader	12 599	-
Gård	3 045	2 100
Förbrukningsmaterial	12 739	4 728
Brandskydd	6 791	-
Fordonskostnader	522	437
	<u>44 027</u>	<u>21 212</u>

Not 3 Löpande reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparationer övriga (gruppkonto)	4 540	-
Reparation av bostäder	10 221	-
Tvättutrustning	26 466	1 835
Sophantering/återvinning	1 695	-
Lås/nycklar	21 315	1 215
Övrigt gemensamma utrymmen	2 250	-
VA & sanitet	6 050	1 300
Värme	30 698	-
Ventilation	5 963	5 875
El	8 663	1 083
Reparation av garage och p-platser	7 844	-
Vattenskada	2 500	-
	<u>128 205</u>	<u>11 308</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Tvättutrustning	21 850	-
Sophantering/återvinning	54 015	-
	<u>75 865</u>	<u>0</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsel (nätavgift)	45 786	16 855
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	129 648	78 192
Fjärrvärme	575 892	281 115
Vatten	201 988	121 175
Sophämtning	72 529	57 109
Återvinning papper, glas, kartong m m	4 654	814
Container	38 833	10 417
	<u>1 069 330</u>	<u>565 677</u>

Not 6 Övriga driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkringar	40 373	20 778
Kabel-TV	139 238	49 365
	<u>179 611</u>	<u>70 143</u>

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kreditupplysning & inkasso	2 831	-
Kontorskostnader & kommunikation	8 642	4 934
Förenings- & förvaltningskostnader	122 936	72 933
Övriga externa kostnader	10 461	3 384
	<u>144 870</u>	<u>81 251</u>

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	122 400	-
Lagstadgade sociala avgifter	38 737	-
	<u>161 137</u>	<u>0</u>

h

Not 9 Avskrivningar anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Avskrivningar på byggnad	104 751	75 330
Avskrivning fondåtgärd byggnad (åtgärdsförslag ek plan)	15 505	-
Avskrivningar på maskiner och inventarier	2 310	-
	<u>122 566</u>	<u>75 330</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 806 161	-
Inköp/Aktiveringar	6 487 497	97 806 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 293 658	97 806 161
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 330	-
Årets avskrivningar	-120 256	-75 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-195 586	-75 330
Utgående restvärde enligt plan	<u>104 098 072</u>	<u>97 730 831</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	54 186 939	54 080 358
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 577 000	29 577 000
Taxeringsvärde mark	36 720 000	36 720 000
	<u>66 297 000</u>	<u>66 297 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde avser enbart bostäder.

Not 11 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Inköp	6 930	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 930	0
Avskrivningar	-2 310	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 310	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 620</u>	<u>0</u>

6

Not 12 Andelar i koncernföretag

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Aktier och andra andelar	697 485	727 727
	<u>697 485</u>	<u>727 727</u>

Andelar avser 100% av aktierna i dotterbolaget Gundas Gatas Fastighets AB med organisationsnummer 556878-3053. Koncernredovisning har inte upprättats enligt årsredovisningslagen 7 kap 5§.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	21 563	21 563
Förutbetalda försäkringspremier	14 254	15 429
Serviceavtal	8 100	-
Kabel-TV	38 341	-
	<u>82 258</u>	<u>36 992</u>

Not 14 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 143 538	2 019 042	-	56 162 580
Upplåtelseavgifter	782 059	1 330 958	-	2 113 017
Ack kostnad för nyupplåtelse	-168 496	-178 215	-	-346 711
Fond för yttre underhåll	<u>143 310</u>	<u>123 026</u>	-	<u>266 336</u>
Summa bundet eget kapital	54 900 411	3 294 811	0	58 195 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-143 310	-123 026	226 102	-40 233
Årets resultat	<u>226 102</u>	<u>299 520</u>	<u>-226 102</u>	<u>299 520</u>
Summa fritt eget kapital	82 792	176 494	0	259 287
Summa eget kapital	54 983 203	3 471 305	0	58 454 509

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

Not 15 Fond för yttre underhåll

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Vid årets ingång	143 310	-
Årets avsättning enligt stadgar/underhållsplan	198 891	143 310
Ianspråktagande för årets åtgärder	-75 865	-
Vid årets slut	266 336	143 310

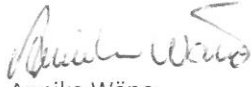
Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank Hypotek	3,47%	2015-03-25	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek	3,60%	2017-03-24	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek	3,78%	2019-03-25	11 000 000	-	11 000 000
Swedbank Hypotek	2,53%	rörligt	15 000 000	-908 682	14 091 318
			48 000 000	-908 682	47 091 318

Not 17 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	12 800	-
Upplupna räntekostnader	140 471	162 791
Upplupen kostnad el	18 190	23 282
Upplupen kostnad värme	69 304	88 162
Upplupen kostnad sophämtning	675	814
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	-	13 947
Upplupna arvoden styrelsen	40 800	-
Övriga upplupna kostnader	872	4 109
Upplupet arvode för revision	17 500	15 000
	<u>300 612</u>	<u>308 105</u>

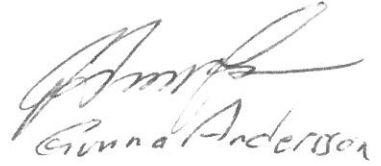
Göteborg 14 / 4 -2014



Annika Wäne
Ordförande



Anne Lundgren
Kassör



Madeleine Martinsson
Sekreterare



Linda Wendelid
Ledamot



Gunilla Eriksson
Ledamot



Istvan Csikasz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 / 4 -2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Koltrasten, org. nr 769617-7406

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Koltrasten för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

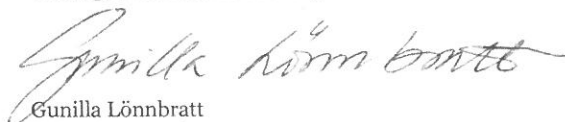
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2014-04-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

