

Årsredovisning

Brf Kostern i Göteborg
Org nr: 716444-4882

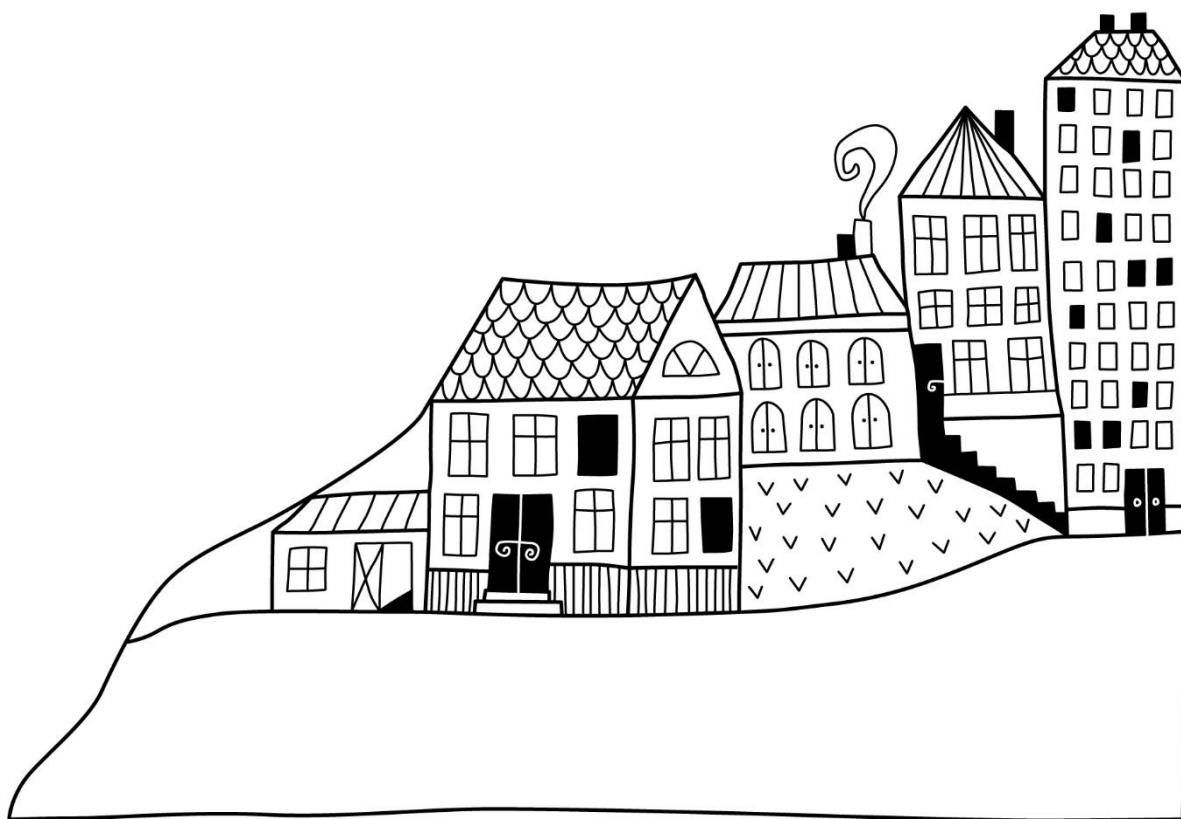
2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kostern i Göteborg
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Det beror främst på ökade underhållskostnader samt ökade avskrivningskostnader till följd av övergången till K3.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 087 tkr, exkluderar man avskrivningarna samt utrangeringar om 1 712 tkr blir resultatet +914 tkr. Avskrivningar och de utrangeringar som gjorts under året påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 12:1 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 90 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001-2004. Fastigheternas adress är Andra Långgatan 51-63 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Söderberg & Partners försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	15
3 rum och kök	55
4 rum och kök	14
5 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	75	varav 24 stycken med laddstolpar
Antal mc-platser	5	

Total tomtarea	3 950 m ²
Total bostadsarea	8 688 m ²
Total lokalarea – garage	2 195 m ²

Årets taxeringsvärde	329 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	369 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 361 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 26 261 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 752 tkr (69 kr/m²) som är baserat på underhållskostnader ur ett evigt perspektiv vilket innebär vad det i snitt över alla år framöver kommer att kosta att utföra det underhåll som finns i underhållsplanen.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	29 817

Styrelsens berättelse

2025 har varit ett år där det ekonomiskt hänt mycket.

Dels var vår DUC – dataundercentral – en elektronisk enhet som styr ett antal sensorer för hantering av t.ex. fjärrvärme och optimering av detta liksom ventilationsdelar - föråldrad. Den klarade inte att kommunicera längre med Riksbyggens plattform varför vi hade att byta ut denna och de styrsystem som fanns därunder. Kostnaden för detta byte blev ca 700 000 kr.

Dels var det tid för byte av takpapp på våra tak enligt underhållsplanen. Efter besiktning av taken av särskild inkallad besiktningsman, kunde vi konstatera att pappen på våra tak var fulla av sprickor och att pappen kanske skulle kunna hålla tätt ytterligare ett år, men behövde bytas. Styrelsen kom fram till att man inte bör/kan chansa när det gäller tak då vattenläckage i dessa delar riskerar att ge omfattande och kostsamma vattenskador. Kostnaden var inte ringa ca 2 000 000 kr.

Dels har vi utökat antalet laddplatser i garaget med 12 stycken, nu totalt 24. Föreningens kostnad, efter statliga bidrag med 50%, blev ca 150 000 kr.

Dels har vi under 2025 bytt ut alla elmätare i lägenheterna och installerat sensorer för värme och luftfuktighet till en kostnad av ca 240 000 kr.

Allt detta har vi genomfört utan att behöva uppta nya lån, men det har inneburit att vi minskat våra banktillgodohavanden från dryga 5 000 000 kr till ca 2 300 000 kr.

Vi behöver därför, inför framtiden, börja samla i ladorna för att ha medel till kommande underhåll och reparationer. Styrelsen beslöt därför att höja årsavgiften med 7 %. Vi lämnade avgifterna i kapitaldelen oförändrade då nuvarande avgifter täcker räntor och den av styrelsen sedan tidigare beslutad policy, att amortera på våra lån med 2 % per år.

Fr.o.m. 2025-01-01 går vi över till att redovisa vår ekonomi enligt K3, en plan som föreskrivs för alla bostadsrättsföreningar. Det innebär bl.a. att varje enskild komponent i våra hus ska åsättas sin egen levnadstid och skrivas av därefter. Ett arbete som kommer bli omfattande och som vi inte riktigt kan överblicka följderna av.

Styrelsens strävan är fortfarande att vårda och underhålla våra hus så att deras värde bibehålls och helst ökar. Det gynnar föreningen och samtliga medlemmars värden på bostadsrätterna - lägenheterna.

Under 2025 har många av våra medlemmar förlorat utsikten över älven p.g.a. byggnationerna på andra sidan av Första Långgatan. Vi hoppas att slutförandet av byggnationerna, där alla inte påbörjats än, lyfter trivselen och attraktionen till området och i slutändan skapar en bra boendemiljö, med många servicemöjligheter. Även det påverkar värdet av vår fastighet och varje enskild lägenhet.

Styrelsen i februari 2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Almström	Ordförande	2026
Ann-Marie Andersson	Sekreterare	2026
Maria Högberg	Vice ordförande	2026
Patric Hult	Ledamot	2027
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hardegård	Suppleant	2027
Michael Nordell	Suppleant	2026
Pentti Lehtonen	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Rist	Auktoriserad revisor	2026
Mats Holmqvist	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Elvmarker	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Elvmarker - sammankallande	2026
Sara Roberts	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått från att tillämpa Bokföringsnämndens allmänna råd K2 till det mer omfattande regelverket K3. Beslutet om övergången baseras på lagkrav att bostadsrättsföreningar ska tillämpa K3 i syfte att ge en mer detaljerad och rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat, särskilt med hänsyn till föreningens långsiktiga investeringar och förvaltning.

Övergången till K3 innebär bland annat att komponentavskrivningar tillämpas på föreningens byggnader, vilket ger en mer nyanserad redovisning av olika delar av fastigheten. Dessutom möjliggör K3 en mer transparent hantering av framtida underhållsbehov och finansiella åtaganden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifter drift höjdes med 4% och en sänkning av kapitalavgifter med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften drift med 7,0 % från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 257	5 150	4 833	4 472	4 346
Resultat efter finansiella poster*	-4 885	-1 251	-5 841	-2 136	-1 521
Soliditet %*	95	95	94	94	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	82	78	79	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	465	487	450	408	395
Energikostnad kr/kvm*	129	159	151	179	144
Sparande kr/kvm*	87	127	143	43	86
Skuldsättning kr/kvm*	1 052	1 345	1 609	1 721	1 904
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 318	1 345	1 609	1 721	1 904
Räntekänslighet %*	2,8	2,8	3,6	4,2	4,8

* obligatoriska nyckeltal

Med anledning av ny fastighetsdeklaration 2025 har boyta och garageyta uppdaterats vilket påverkar nyckeltalsberäkningen för 2025 jämfört med tidigare år.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom IMD el) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -4 885 tkr för räkenskapsåret. Förlusten beror bl.a på övergången till redovisningsregelverket K3, vilket innebär högre och mer komponentindelade avskrivningar jämfört med tidigare regelverk. Dessutom har föreningen genomfört nödvändiga renoverings- och investeringsåtgärder för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde och funktion. Styrelsen arbetar aktivt med att stärka föreningens ekonomi genom kostnadsbesparingar och justeringar av årsavgifter. Föreningens ekonomiska ställning bedöms som stabil och de vidtagna åtgärderna syftar till att stärka ekonomin på lång sikt.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 459 744	191 680 000	2 164 468	-17 914 618	-1 335 482
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut					
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 335 482	1 335 482
Reservering underhållsfond			752 000	-752 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-29 817	29 817	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0				
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					-4 885 084
Vid årets slut	63 459 744	191 680 000	2 886 651	-19 972 283	-4 885 084

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 250 100
Årets resultat	-4 885 084
Årets fondreservering enligt stadgarna	-752 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	29 817
Summa	-24 857 367

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 24 857 367**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 946 737	5 149 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 888	3 850
Summa		4 955 625	5 153 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 874 720	-3 194 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-806 201	-732 814
Personalkostnader	Not 6	-173 324	-181 224
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 086 877	-2 137 995
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 712 228	
Summa rörelsekostnader		-9 653 349	-6 246 177
Rörelseresultat		-4 697 724	-1 092 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	60 377	121 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-247 737	-364 514
Summa finansiella poster		-187 360	-243 151
Resultat efter finansiella poster		-4 885 084	-1 335 482
Årets resultat		-4 885 084	-1 335 482

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	242 668 116	245 651 612
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	443 796	100 175
Summa materiella anläggningstillgångar		243 111 912	245 751 787
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		243 246 912	245 886 787
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 531	1 028
Övriga fordringar	Not 15	3 495	3 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	319 557	265 228
Summa kortfristiga fordringar		324 582	269 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 927 595	4 774 107
Summa kassa och bank		2 927 595	4 774 107
Summa omsättningstillgångar		3 252 177	5 043 685
Summa tillgångar		246 499 088	250 930 472



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	255 139 744	255 139 744	
Fond för yttre underhåll	2 886 650	2 164 468	
Summa bundet eget kapital	258 026 394	257 304 212	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-19 972 283	-17 914 618	
Årets resultat	-4 885 084	-1 335 482	
Summa fritt eget kapital	-24 857 367	-19 250 100	
Summa eget kapital	233 169 027	238 054 111	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 873 213	6 237 511
Övriga långfristiga skulder	Not 19	46 450	46 450
Summa långfristiga skulder		6 919 663	6 283 961
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 577 650	5 447 043
Leverantörsskulder	Not 20	720 449	261 278
Skatteskulder	Not 21	4 448	20 877
Övriga skulder	Not 22	343 235	310 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	764 616	553 082
Summa kortfristiga skulder		6 410 399	6 592 399
Summa eget kapital och skulder	246 499 088	250 930 472	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-4 697 724	-1 008 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 086 877	2 137 995
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 712 228	
	1 101 380	1 129 849
Erhållen ränta	209	121 363
Erlagd ränta	-234 618	-383 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	866 972	868 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 163	-46 032
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	674 273	-264 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 546 408	557 845
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-2 792 424	0
Investeringar i inventarier	-366 806	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 159 230	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-233 691	-2 296 830
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 917 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233 691	-379 670
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 846 513	178 175
Likvida medel vid årets början	4 774 107	4 595 932
Likvida medel vid årets slut	2 927 595	4 774 107

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2025 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifter i K3s kapitel 35.

Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	32
Dörrar	Linjär	5
Elinstallationer	Linjär	32
Entrépartier	Linjär	32
Fasad	Linjär	44
Fönster	Linjär	32
Hysesgäst Anpassningar	Linjär	6
Hiss	Linjär	21
Stomme och grund	Linjär	111
Tak	Linjär	10, 25
Tvättstuga	Linjär	1
Stamledning VA	Linjär	32
Ventilation och duc-anordning	Linjär	10, 15
Stamledning värme	Linjär	69
Installationer ;	Linjär	
- Laddstolpar elbil	Linjär	20
- Elmätare lägenheter	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 175 864	3 057 444
Årsavgifter kapital	481 114	743 890
Hyror, garage	931 260	926 050
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-85 376	-62 449
Elavgifter	276 971	327 484
Kabel-tv-avgifter	123 120	123 120
Övriga ersättningar	43 784	34 468
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-12
Summa nettoomsättning	4 946 737	5 149 995

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 888	3 850
Summa övriga rörelseintäkter	8 888	3 850

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-29 817	-304 365
Reparationer	-360 682	-380 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-211 160	-208 700
Försäkringspremier	-76 774	-74 161
Kabel- och digital-TV	-324 966	-309 589
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 382	0
Serviceavtal	-71 067	-44 965
Obligatoriska besiktningar	-129 759	-199 984
Bevakningskostnader	-24 202	-25 918
Snö- och halkbekämpning	-62 963	-72 717
Ersättningar till hyresgäster	-5 042	0
Förbrukningsinventarier	-10 730	-16 952
Vatten	-274 877	-226 347
Fastighetsel	-397 621	-354 117
Uppvärmning	-730 780	-799 342
Sophantering och återvinning	-121 323	-122 619
Förvaltningsarvode drift	-43 875	-54 308
Summa driftskostnader	-2 874 720	-3 194 144



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-629 189	-603 890
IT-kostnader	-43 565	-20 210
Arvode, yrkesrevisorer	-24 375	-23 750
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 390	-12 315
Kreditupplysningar	-1 875	-523
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 306	-22 650
Representation	-2 467	-3 029
Kontorsmateriel	0	-6 401
Telefon och porto	-34 179	-30 831
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-6 947	-5 562
Övriga externa kostnader	-29 154	-54
Summa övriga externa kostnader	-806 201	-732 814

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-132 420	-128 985
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 755	-12 920
Sociala kostnader	-32 149	-39 319
Summa personalkostnader	-173 324	-181 224

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 063 691	-2 130 839
Avskrivning Installationer	-23 185	-7 155
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 086 877	-2 137 995

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-1 712 228	0
Summa övriga rörelsekostnader	-1 712 228	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	60 168	121 159
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	93
Övriga ränteintäkter	77	111
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60 377	121 363

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-247 423	-364 220
Övriga räntekostnader	-314	-294
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-247 737	-364 514



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	237 588 600	237 588 600
Mark	32 553 000	32 553 000
Standardförbättringar	207 694	207 694
	270 349 294	270 349 294
Årets anskaffningar		
Byggnader – IMD elavläsning	618 750	0
Byggnader – Tak papp	2 173 674	
	2 792 424	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnad tak	-1 769 364	
Avyttring och utrangeringar byggnad ventilation	-325 496	
	-2 094 860	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	271 046 858	270 349 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 697 682	-22 359 149
Standardförbättringar	0	-207 694
	-24 697 682	-22 566 843
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 063 691	-2 130 839
	-4 063 691	-2 130 839
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 761 373	-24 697 682
Akkumulerade avskrivningar utrangeringar		
Byggnad tak	329 996	
Byggnad ventilation	52 636	
Summa ackumulerade avskrivning utrangeringar	382 632	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-28 378 741	
Restvärde enligt plan vid årets slut	242 668 116	245 651 312
Varav		
Byggnader	210 115 116	213 098 312
Mark	32 553 000	32 553 000



Taxeringsvärden

Bostäder	324 000 000	363 000 000
Lokaler	5 600 000	6 200 000

Totalt taxeringsvärde	329 600 000	369 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>206 600 000</i>	<i>200 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>123 000 000</i>	<i>169 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	263 374	263 374
	263 374	263 374
Årets anskaffningar		
Installationer – laddstolpar elbil	128 860	0
Installationer – elmätare	238 000	
	366 806	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	630 180	263 374
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-163 199	-156 044
	-163 199	-156 044
Årets avskrivningar		
Installationer	-23 185	-7 155
	-23 185	-7 155
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-186 385	-163 199
	-186 385	-163 199
Restvärde enligt plan vid årets slut	443 796	100 175
Varav		
Installationer	443 796	100 175

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 125	0
Kundfordringar	3 656	1 028
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 531	1 028

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 495	3 322
Summa övriga fordringar	3 495	3 322

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	60 168	0
Förutbetalda försäkringspremier	26 004	24 766
Förutbetalda driftkostnader	1 984	14 544
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 297	150 973
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 830	57 017
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	10 565
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 274	7 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	319 557	265 228

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	1 083	1 650
Bankmedel *	2 109 266	3 985 416
Transaktionskonto	817 246	787 041
Summa kassa och bank	2 927 595	4 774 107

*Handelsbanken och SBAB



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 450 863	11 684 554
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 577 650	-5 447 043
Långfristig skuld vid årets slut	6 873 213	6 237 511

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,69%	2026-11-18	4 577 650,00	0,00	0,00	4 577 650,00
NORDEA	2,83%	2027-11-17	1 659 861,00	0,00	0,00	1 659 861,00
NORDEA	2,76%	2028-08-16	5 447 043,00	0,00	233 691,00	5 213 352,00
Summa			11 684 554,00	0,00	233 691,00	11 450 863,00

*Räntesatser per 25-12-31

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 4 577 650 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	46 450	46 450
Mottagna depositioner	46 450	46 450

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	720 449	261 278
Summa leverantörsskulder	720 449	261 278

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	4 448	20 877
Summa skatteskulder	4 448	20 877

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	398 861	309 890
Skuld för moms	-55 626	-2 435
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 665
Summa övriga skulder	343 235	310 120

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 205	20 132
Upplupna räntekostnader	37 340	24 221
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	688	0
Upplupna elkostnader	42 630	48 254
Upplupna vattenavgifter	23 327	19 523
Upplupna värmekostnader	91 098	98 330
Upplupna kostnader för renhållning	9 863	8 402
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	71 634	64 054
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 679	650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 153	245 515
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 616	553 082

Not 24 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 146 000	81 146 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 25 februari 2026

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Jonas Almström,

Ann-Marie Andersson,

Maria Högberg,

Patric Hult,

Marie Hellström,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Baker Tilly Guide AB

Mats Holmqvist
Förtroendevald revisor

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Brf Kostern i Göteborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Kostern i Göteborg i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572052214

Dokument

Årsredovisning Rbf Kostern 2025

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2026-03-09 10:23:40 CET (+0100) av Jane

Ekström (JE)

Färdigställt 2026-03-11 11:39:23 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)

Riksbyggen

jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Jonas Almström (JA)

jonas.almstroem@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Jonas Håkan Almström"

Signerade 2026-03-09 10:41:52 CET (+0100)

Ann-Marie Andersson (AA)

amandersson99@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-

Marie Andersson"

Signerade 2026-03-09 20:35:39 CET (+0100)

Maria Högberg (MH1)

mariahogberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA ANJA SINIKKA HÖGBERG"

Signerade 2026-03-09 17:07:52 CET (+0100)

Patric Hult (PH)

patric.hult@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PATRIC HULT"

Signerade 2026-03-10 15:33:44 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572052214

Marie Hellström (MH2)
marie.hellstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE HELLSTRÖM"
Signerade 2026-03-09 16:13:10 CET (+0100)

Mats Holmqvist (MH3)
mats@kubenredovisning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS HOLMQVIST"
Signerade 2026-03-11 11:24:16 CET (+0100)

Håkan Rist (HR)
hakan.rist@bakertilly.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans
Håkan Rist"
Signerade 2026-03-11 11:39:23 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

