

Årsredovisning

BRF Kostergården
Org nr: 769630-3531

2021-01-01 – 2021-12-31





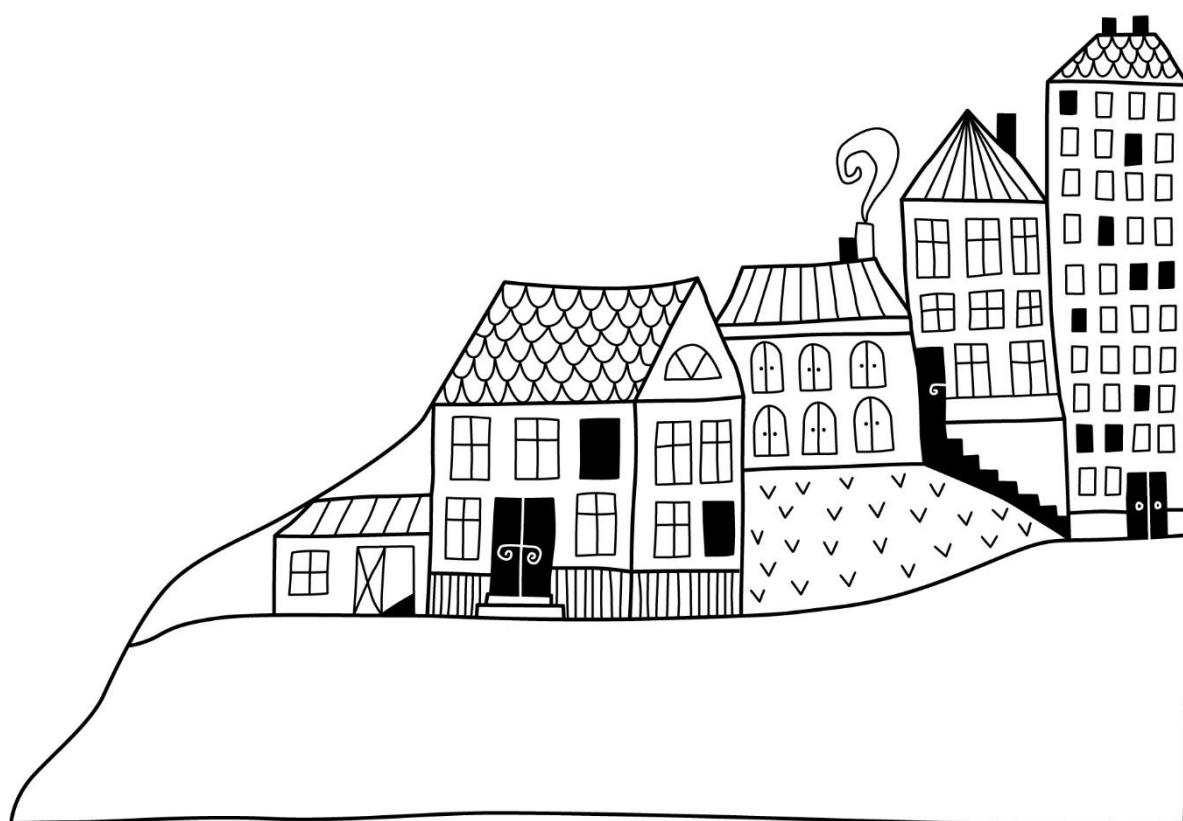
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor

Att bo i BR

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kostergården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

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 har sitt säte i Strömstads Kommun.

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

Årsavgifter har tagits ut enligt den ekonomiska planen, vilken tillsammans med föreningens stadgar är registrerad av Bolagsverket 2015-07-24.

Årets resultat uppgår till -119 056 kr (f.g års resultat -484 312 kr)

Föreningens likviditet har under året förändrats från 2% till 4%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 63% till 126%.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 747 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kosters-Röd 1:17 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 6 lägenheter och 22 stugor uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015–2016. Fastigheternas adress är Kyrkosundsvägen 1, 452 05 Syd koster i Strömstads kommun.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 3 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 5 | 23 | 28 |

Total tomtarea 2 937 m²

Total bostadsarea 884 m²

Årets taxeringsvärde 12 522 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 522 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Kostergårdens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar Kyrkosund GA:1 som avser väg samt Kosters-Röd GA:2, GA:3, GA och GA:5 som omfattar vattenförsörjning, avloppsanläggning, kvartersanläggning, värmeanläggning samt grönområden.

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 13 tkr och planerat underhåll för 86 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: Föreningen sätter av 100 tkr för föreningens yttre underhåll av husen enligt ekonomisk plan. Till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 113 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|---|--------|
| Installationer, filter, byte av pump och varmvattenberedare | 85 541 |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Charlotte Karlsson | Ordförande | 2023 |
| Catarina Bråthen | Ledamot | 2022 |
| Agnetha Filipson | Sekreterare | 2022 |
| Rene Nielsen | Ledamot | 2023 |
| Päivi Hansson | Ledamot | 2022 |
| Peter Sehlstedt | Ledamot | 2023 |

| Styrelsuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Pia Tysklind | Suppleant | 2023 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--|----------------------|--------------------------------------|
| Revisorscentrum i Skövde AB, Ansvarig revisor, Martin Johansson | Auktoriserad revisor | 2022 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj 2021 sades lånet till Kristiania Egendomsförvaltning AS upp på kreditgivarens initiativ. Skuld per 2021-12-31 uppgår till 4 825 tkr. Styrelsen är av uppfattning att detta skuldebrev skulle förlängas som var avtalat och som har gjorts med skuldebrevet till Money Hunting. Kreditgivaren har inte samma uppfattning och har därför väckt talan mot föreningen vid domstol. Föreningen har anlitat advokat som för föreningens talan i rättegången. Advakatan sker nu i väntan på huvudförhandling med motparten. Detta innebär en osäkerhetsfaktor men styrelsen gör bedömningen att antagandet om fortsatt drift kan tillämpas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-12-01 då avgifterna höjdes med 29 %.

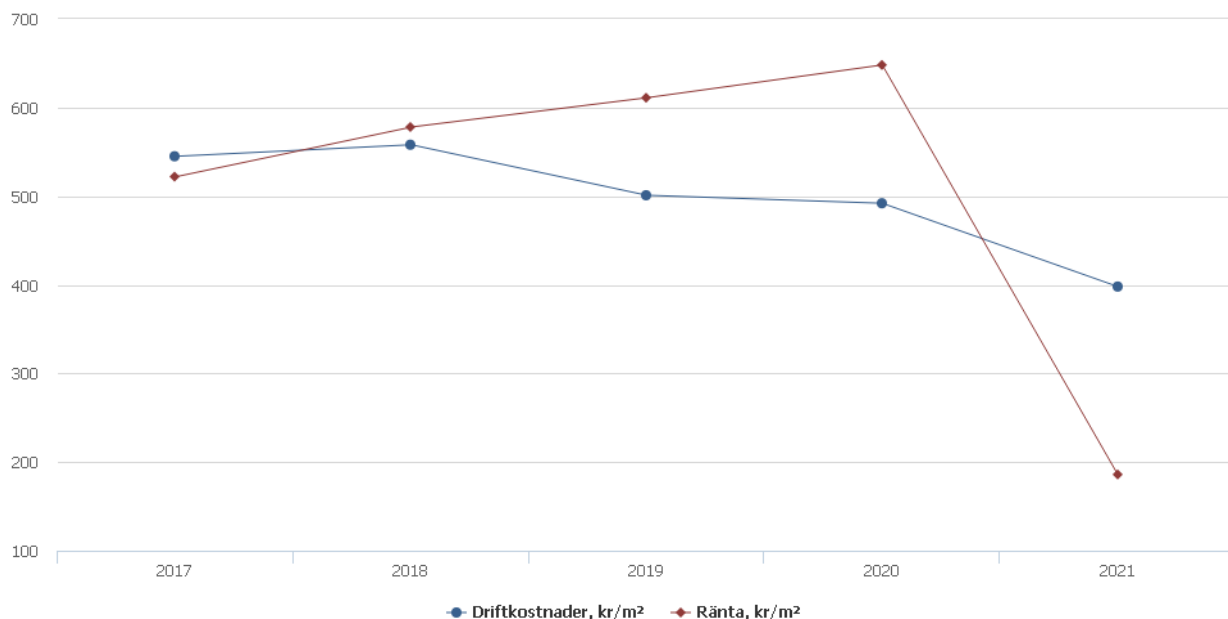
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 2 092 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 850 | 1 373 | 1 314 | 1 289 | 1 207 |
| Resultat efter finansiella poster | -119 | -484 | -599 | -513 | -380 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 646 | 281 | 268 | 252 | 378 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 113 | 113 | 113 | 113 | 113 |
| Balansomslutning | 60 683 | 61 171 | 61 974 | 62 926 | 63 727 |
| Soliditet % | 62 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 4 | 2 | - | - | - |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 126 | 63 | 56 | 63 | 59 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 2 092 | 1 554 | 1 487 | 1 458 | 1 366 |
| Driftkostnader, kr/m² | 447 | 492 | 501 | 558 | 545 |
| Ränta, kr/m² | 618 | 648 | 611 | 578 | 522 |
| Underhållsfond, kr/m² | 582 | 566 | 452 | 339 | 226 |
| Lån, kr/m² | 26 089 | 26 484 | 26 881 | 27 206 | 27 196 |

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 40 110 000 | 0 | 0 | 500 000 | -2 653 175 | -484 312 |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -484 312 | 484 312 |
| Reservering underhållsfond | | | | 100 000 | -100 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -85 541 | 85 541 | |
| Årets resultat | | | | | | -119 056 |
| Vid årets slut | 40 110 000 | 0 | 0 | 514 459 | -3 151 946 | -119 056 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 137 487 |
| Årets resultat | -119 056 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -100 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 85 541 |
| Summa | -3 271 001 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 271 001**

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 849 534 | 1 373 994 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 44 207 | 59 531 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 893 741 | 1 433 525 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -395 363 | -395 606 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -190 815 | -72 064 |
| Personalkostnader | Not 6 | -14 380 | -12 364 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -865 720 | -865 720 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 466 278 | -1 345 753 |
| Rörelseresultat | | 427 463 | 87 771 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 371 | 750 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -546 890 | -572 833 |
| Summa finansiella poster | | -546 519 | -572 083 |
| Resultat efter finansiella poster | | -119 056 | -484 312 |
| Årets resultat | | -119 056 | -484 312 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -100 000 | -100 000 |
| Ianspråkande av underhållsfond | | 85 841 | 0 |
| Resultat efter fondavsättning | | -133 215 | -584 312 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 59 898 952 | 60 757 773 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 6 899 | 13 798 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 59 905 851 | 60 771 571 |
| Summa anläggningstillgångar | | 59 905 851 | 60 771 571 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 40 586 | 9 393 |
| Övriga fordringar | | 9 945 | 2 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 81 913 | 72 849 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 132 444 | 82 244 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 644 901 | 317 820 |
| Summa kassa och bank | | 644 901 | 317 820 |
| Summa omsättningstillgångar | | 777 345 | 400 064 |
| Summa tillgångar | | 60 683 196 | 61 171 635 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 40 110 000 | 40 110 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 514 459 | 500 000 | |
| Summa bundet eget kapital | 40 624 459 | 40 610 000 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -3 151 946 | -2 653 175 | |
| Årets resultat | -119 056 | -484 312 | |
| Summa fritt eget kapital | -3 271 001 | -3 137 487 | |
| Summa eget kapital | 37 353 458 | 37 472 513 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 4 825 063 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 825 063 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 18 237 563 | 23 412 626 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 86 521 |
| Övriga skulder | | 0 | 6 147 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 267 112 | 193 828 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 504 675 | 23 699 122 |
| Summa eget kapital och skulder | | 60 683 196 | 61 171 635 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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 |
|---------------------------------|---------------------|----------|
| Stomme och grund | Linjär | 120 |
| Stomkomplettering och innervägg | Linjär | 50 |
| Värme | Linjär | 50 |
| Sanitet VVS | Linjär | 50 |
| El | Linjär | 50 |
| Inre ytskikt och vitvaror | Linjär | 20 |
| Fasad | Linjär | 50 |
| Fönster | Linjär | 60 |
| Köksinredning | Linjär | 30 |
| Yttertak | Linjär | 40 |
| Ventilation | Linjär | 25 |
| Restpost | Linjär | 50 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 1 849 534 | 1 373 994 |
| Summa nettoomsättning | 1 849 534 | 1 373 994 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Övriga ersättningar | 949 | 2 366 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 2 520 |
| Övriga rörelseintäkter | 43 258 | 54 645 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 44 207 | 59 531 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Underhåll | -85 541 | 0 |
| Reparationer | -13 461 | -5 334 |
| Arrendeavgifter | -31 900 | -41 180 |
| Vägavgifter | -22 400 | 0 |
| Försäkringspremier | -78 674 | -67 193 |
| Kabel- och digital-TV | -29 039 | -85 521 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 273 | 0 |
| Serviceavtal | -8 066 | -3 201 |
| Obligatoriska besiktningar | -27 755 | -6 231 |
| Bevakningskostnader | 0 | -3 794 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -6 933 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -9 734 | -1 161 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 778 | -5 231 |
| Vatten | -10 933 | -37 417 |
| Fastighetsel | -45 844 | -103 706 |
| Sophantering och återvinning | -20 032 | -29 522 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -6 114 |
| Summa driftskostnader | -395 363 | -395 606 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--|--|
| Förvaltningsarvode administration | -50 315 | -48 918 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -45 384 | -10 069 |
| Övriga förvaltningskostnader | -7 227 | -1 759 |
| Kreditupplysningar | -528 | -5 175 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -476 | -2 839 |
| Bankkostnader | -2 098 | -2 305 |
| Advokat och rättegångskostnader | -40 000 | 0 |
| Övriga externa kostnader | -44 788 | -1 000 |
| Summa övriga externa kostnader | -190 815 | -72 064 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--------------------------------|--|--|
| Sammanträdesarvoden | -11 200 | -9 600 |
| Sociala kostnader | -3 180 | -2 764 |
| Summa personalkostnader | -14 380 | -12 364 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|--|--|
| Avskrivning Byggnader | -858 821 | -858 821 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -6 899 | -6 899 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -865 720 | -865 720 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|--|--|
| Räntekostnader för fastighetslån | -264 480 | -289 397 |
| Övriga räntekostnader | -282 410 | -283 437 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -546 890 | -572 833 |

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 54 355 733 | 54 355 733 |
| Mark | 10 338 299 | 10 338 299 |
| | 64 694 032 | 64 664 032 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 64 694 032 | 64 694 032 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 936 260 | -3 077 439 |
| | -3 936 260 | -3 077 439 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -858 821 | -858 821 |
| | -858 821 | -858 821 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -4 795 081 | -3 936 260 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 59 898 951 | 60 757 772 |
| Varav | | |
| Byggnader | 49 560 652 | 50 419 473 |
| Mark | 10 338 299 | 10 338 299 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 12 522 000 | 12 522 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 12 522 000 | 12 522 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 800 000</i> | <i>10 800 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>1 722 000</i> | <i>1 722 000</i> |



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 34 495 | 34 495 |
| | 34 495 | 34 495 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 34 495 | 34 495 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -20 697 | -13 798 |
| | -20 697 | -13 798 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -6 899 | -6 899 |
| | -6 899 | -6 899 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -27 596 | -20 697 |
| | -27 596 | -20 697 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 6 899 | 13 798 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 6 899 | 13 798 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 60 788 | 57 226 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 13 108 | 12 229 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 0 | 3 394 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 017 | 0 |
| | 81 913 | 72 849 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto | 644 901 | 317 820 |
| | 644 901 | 317 820 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 13 412 500 | 13 712 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -300 000 | -300 000 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -13 112 500 | -13 412 500 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 0 | 0 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------------|-------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| SWEDBANK | 1,91% | 2022-05-28 | 11 437 500,00 | 0,00 | 250 000,00 | 11 187 500,00 |
| SWEDBANK | 1,65% | 2022-05-28 | 2 275 000,00 | 0,00 | 50 000,00 | 2 225 000,00 |
| Summa | | | 13 712 500,00 | | 300 000,00 | 13 412 500,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra båda lånen, som därför klassificeras som kortfristiga skulder.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder | 9 650 126 | 9 700 126 |
| Nästa års amortering | -50 000 | -50 000 |
| Nästa års omförhandlingar | -4 825 063 | -9 650 126 |
| Övrig långfristig skuld vid årets slut | 4 775 063 | 0 |

| Långgivare | Ränta | Villkorsändrings- dag | Ing. skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|------------------|
| KRISTIANIA | | | | | |
| EGENDOMSFORVALTNING AS | 3,0 % | 2022-05-31 | 4 850 063 | 25 000 | 4 825 063 |
| MONEY HUNTING, 556687-7774 | 3,0 % | 2026-05-31 | 4 850 063 | 25 000 | 4 825 063 |
| Summa | | | 9 700 126 | 50 000 | 9 650 126 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra båda lånen, som därför klassificeras som kortfristiga skulder.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 3 180 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 22 233 | 22 853 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 9 355 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 3 337 | 11 349 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000 | 3 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 11 200 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 40 000 | 9 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 157 807 | 147 626 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 267 112 | 193 828 |

| Not Ställda säkerheter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 19 925 000 | 19 925 000 |

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I maj 2021 sades lånet till Kristiania Egendomsförvaltning AS upp på kreditgivarens initiativ. Skuld per 2021-12-31 uppgår till 4 825 tkr. Styrelsen är av uppfattning att detta skuldebrev skulle förlängas som var avtalat och som har gjorts med skuldebrevet till Money Hunting. Kreditgivaren har inte samma uppfattning och har därför väckt talan mot föreningen vid domstol. Föreningen har anlitat advokat som för föreningens talan i rättegången. Advokatan sker nu i väntan på huvudförhandling med motparten.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Karlsson

Päivi Hansson

Agnetha Filipsson

Catarina Bråthen

Rene Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats
RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson, Auktoriserad revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kostergården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Kostergården i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557468975932

Dokument

Årsredovisning 2021 Kostergården
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2022-05-10 13:55:48 CEST (+0200) av Lina
Eklund (LE)
Färdigställt 2022-05-10 20:01:28 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)
Riksbyggen
lina eklund@riksbyggen.se

Signerande parter

Charlotte Karlsson (CK)
Identifierad med svenskt BankID som "CHARLOTT
KARLSSON"
charlotte.karlsson@swedbank.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTT KARLSSON"
Signerade 2022-05-10 13:59:16 CEST (+0200)

Päivi Hansson (PH)
Identifierad med svenskt BankID som "Päivi Kristiina
Hansson"
paivi.hansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Päivi
Kristiina Hansson"
Signerade 2022-05-10 17:32:53 CEST (+0200)

Agnetha Filipsson (AF)
Identifierad med svenskt BankID som "Agnetha Sofia
Filipsson"
agnetha@ecus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Agnetha Sofia Filipsson"
Signerade 2022-05-10 15:08:19 CEST (+0200)

Catarina Bråthen (CB)
Identifierad med svenskt BankID som "CATARINA
BRÅTHEN"
catarina.brathen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATARINA BRÅTHEN"
Signerade 2022-05-10 18:41:53 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557468975932

Rene Nielsen (RN)

*Identifierad med svenskt BankID som "Rene Nielsen"
rene@hnh.nu*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rene Nielsen"
Signerade 2022-05-10 17:12:55 CEST (+0200)*

Martin Johansson (MJ)

*Identifierad med svenskt BankID som "Martin Nils Rune
Johansson"
Martin@revisorscentrum.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Johansson"
Signerade 2022-05-10 20:01:28 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

