

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Kostergården  
Org nr: 769630-3531





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kostergården får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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 -762 582 kr (f.g års resultat -119 056 kr)

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, främst på grund av ökade kostnader för el, reparationer och vattenrening.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 4% till 145%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 126% till 145%.

I resultatet ingår avskrivningar med 866 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Koster-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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 884 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 13 377 000 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 85 och planerat underhåll för 72. 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/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filter, byte av pump och varmvattenberedare	2021

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, service tv-central, vvs och vvb	72 051



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Charlotte Karlsson	Ordförande	2023
Pia Tysklind	Ledamot	2024
Rene Nielsen	Ledamot	2023
Päivi Hansson	Ledamot	2024
Peter Sehlstedt	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Staffas	Suppleant	2023
Eva Sääf	Suppleant	2023
Agnetha Filipson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisorscentrum i Skövde AB, Ansvarig revisor, Martin Johansson	Auktoriserad revisor	2023

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kenneth Karlsson	2023
Roland Kindslätt	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret löst sitt lån till Kristiania egendomförvaltning AS med hjälp av kapitaltillskott samt nyupplåning hos Swedbank.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 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 att höja årsavgiften med 4% från och med 2023-02-01.

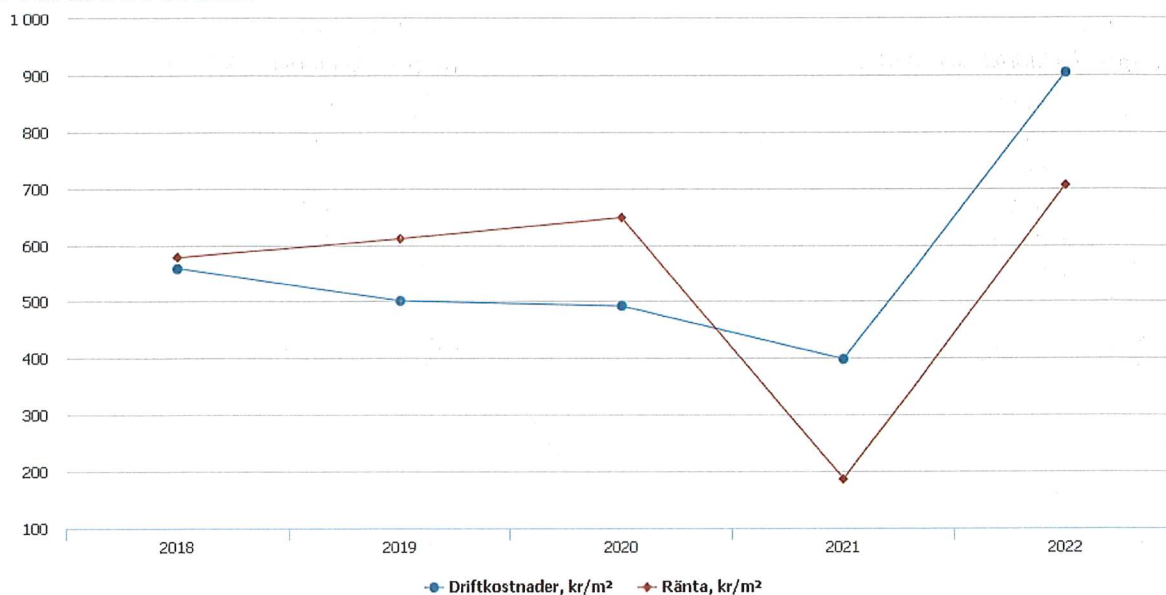
Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 2 054kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 816	1 850	1 373	1 314	1 289
Resultat efter finansiella poster	-763	-119	-484	-599	-513
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3	646	281	268	252
Avsättning till underhållsfond kr/m²	113	113	113	113	113
Balansomslutning	60 070	60 683	61 171	61 974	62 926
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	145	4	2	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	145	126	63	56	63
Soliditet	66	62	61	61	61
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	2 054	2 092	1 554	1 487	1 458
Driftkostnader, kr/m²	1 007	447	492	501	558
Ränta, kr/m²	705	618	648	611	578
Underhållsfond, kr/m²	614	582	566	452	339
Lån, kr/m²	22 617	26 089	26 484	26 881	27 206

**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 5nclusiv kapital 5nclusive 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	514 459	-3 151 946	-119 056
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-119 056	119 056
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-72 051	72 051	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 100 029	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-762 582
Vid årets slut	43 210 029	0	0	542 408	-3 298 951	-762 582

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 271 001
Årets resultat	-762 582
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 051
<b>Summa</b>	<b>-4 061 532</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 4 061 532

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 815 528	1 849 534
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 067	44 207
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 827 595</b>	<b>1 893 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-889 806	-395 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-199 809	-190 815
Personalkostnader	Not 6	-15 430	-14 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-865 720	-865 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 970 765</b>	<b>-1 466 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-143 170</b>	<b>427 463</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 566	371
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-623 978	-546 890
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 412</b>	<b>-546 519</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-762 582</b>	<b>-119 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-762 582</b>	<b>-119 056</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråkande av underhållsfond		72 051	85 841
<b>Resultat efter fondavsättning</b>		<b>-790 531</b>	<b>-133 215</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	59 040 132	59 898 952
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	6 899
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 040 132</b>	<b>59 905 851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>59 040 132</b>	<b>59 905 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	32 090	40 586
Övriga fordringar		109 315	9 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	86 290	81 913
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 695</b>	<b>132 444</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	802 570	644 901
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>802 570</b>	<b>644 901</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 030 265</b>	<b>777 345</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 070 397</b>	<b>60 683 196</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	43 210 029	40 110 000	
Fond för yttre underhåll	542 408	514 459	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>43 752 437</b>	<b>40 624 459</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 298 950	-3 151 946	
Årets resultat	-762 582	-119 056	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 061 532</b>	<b>-3 271 001</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>39 690 904</b>	<b>37 353 458</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 887 500	4 825 063
Övriga skulder	Not 15	4 781 313	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 668 813</b>	<b>4 825 063</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	300 000	18 237 563
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	25 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	385 679	267 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>710 679</b>	<b>18 504 675</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 070 397</b>	<b>60 683 196</b>



# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 815 528	1 849 534
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 815 528</b>	<b>1 849 534</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	1 208	949
Övriga rörelseintäkter	10 859	43 258
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 067</b>	<b>44 207</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-72 051	-85 541
Reparationer	-85 236	-13 461
Arrendeavgifter	-31 900	-31 900
Vägavgifter	-35 840	-22 400
Försäkringspremier	-79 695	-78 674
Kabel- och digital-TV	-57 851	-29 039
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 544	-3 273
Serviceavtal	-56 465	-8 066
Obligatoriska besiktningar	-1 180	-27 755
Bevakningskostnader	-5 625	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 033	-6 933
Förbrukningsinventarier	-32 684	-9 734
Fordons- och maskinkostnader	-16 981	-1 778
Vatten	-50 923	-10 933
Fastighetsel	-274 782	-45 844
Sophantering och återvinning	-25 017	-20 032
Förvaltningsarvode drift	-55 000	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-889 806</b>	<b>-395 363</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 430	-50 315
IT-kostnader	-5 025	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 620	-45 384
Övriga förvaltningskostnader	-31 069	-7 227
Kreditupplysningar	-81	-528
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 208	-476
Bankkostnader	-2 820	-2 098
Advokat och rättegångskostnader	-80 757	-40 000
Övriga externa kostnader	-800	-44 788
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-199 809</b>	<b>-190 815</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-12 000	-11 200
Sociala kostnader	-3 430	-3 180
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-15 430</b>	<b>-14 380</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-858 821	-858 821
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 899	-6 899
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-865 720</b>	<b>-865 720</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-413 023	-264 480
Övriga räntekostnader	-210 955	-282 410
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-623 978</b>	<b>-546 890</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 355 733	54 355 733
Mark	10 338 299	10 338 299
	<b>64 694 032</b>	<b>64 664 032</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>64 694 032</b>	<b>64 694 032</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 795 081	-3 936 260
	<b>-4 795 081</b>	<b>-3 936 260</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-858 821	-858 821
	<b>-858 821</b>	<b>-858 821</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 653 902</b>	<b>-4 795 081</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>59 040 130</b>	<b>59 898 951</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	48 701 831	49 560 652
Mark	10 338 299	10 338 299
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	13 377 000	12 522 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>13 377 000</b>	<b>12 522 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>10 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 377 000</i>	<i>1 722 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	34 495	34 495
	<b>34 495</b>	<b>34 495</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 495</b>	<b>34 495</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-27 596	-20 697
	<b>-27 596</b>	<b>-20 697</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-6 899	-6 899
	<b>-6 899</b>	<b>-6 899</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-34 495	-27 596
	<b>-34 495</b>	<b>-27 596</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 899</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	6 899

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 268	60
Kundfordringar	413 766	423 470
Osäkra hyres- och kundfordringar	-382 944	-382 944
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>32 090</b>	<b>40 586</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	73 182	60 788
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 108	13 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 017
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>86 290</b>	<b>81 913</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	802 570	644 901
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>802 570</b>	<b>644 901</b>





## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 187 500	13 412 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-13 112 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 887 500</b>	<b>0</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,57%	2025-11-25	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	3,42%	2027-03-25	2 225 000,00	0,00	37 500,00	2 187 500,00
SWEDBANK	3,49%	2029-03-23	11 187 500,00	0,00	187 500,00	11 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>13 412 500,00</b>	<b>2 000 000,00</b>	<b>225 000,00</b>	<b>15 187 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 350 000 kr årligen

## Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga skulder	4 806 313	9 650 126
Nästa års amortering	-25 000	-50 000
Nästa års omförhandlingar	0	-4 825 063
<b>Övrig långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 781 313</b>	<b>4 775 063</b>

Långgivare	Ränta	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
KRISTIANIA					
EGENDOMSFORVALTNING AS	3,0 %	2022-05-31	4 825 063	4 850 063	0
MONEY HUNTING, 556687-7774	3,0 %	2026-05-31	4 825 063	18 750	4 806 313
<b>Summa</b>			<b>9 650 126</b>	<b>4 875 063</b>	<b>4 806 313</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 25 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering är 25 000 kr men den 31/5-26 skall 500 000 kr amorteras i samband med att låneavtalet skrivs om.



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 431	3 180
Upplupna räntekostnader	87 384	22 233
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 355
Upplupna elkostnader	45 693	3 337
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	6 000	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	12 000	11 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80 757	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	130 414	157 807
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>385 679</b>	<b>267 112</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 925 000	19 925 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Charlotte Karlsson

\_\_\_\_\_  
Pia Tysklind

\_\_\_\_\_  
Peter Sehlstedt

\_\_\_\_\_  
Rene Nielsen

\_\_\_\_\_  
Päivi Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats  
RevisorsCentrum i Skövde AB

\_\_\_\_\_  
Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557492135604

## Dokument

### Årsredovisning 2022 Kostergården

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-05-04 13:39:00 CEST (+0200) av Lina

Eklund (LE)

Färdigställt 2023-05-08 21:56:46 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 2023-05-04 13:51:43 CEST (+0200)

### Peter Sehlstedt (PS)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER SEHLSTEDT"

Peter.Sehlstedt@anticimex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SEHLSTEDT"

Signerade 2023-05-04 15:48:50 CEST (+0200)

### Pia Tysklind (PT)

Identifierad med svenskt BankID som "PIA TYSKLIND"

pia.tysklind@stromstad.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA TYSKLIND"

Signerade 2023-05-05 08:54:27 CEST (+0200)

### Rene Nielsen (RN)

Identifierad med svenskt BankID som "Rene Nielsen"

rene@hnh.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rene Nielsen"

Signerade 2023-05-04 15:28:53 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557492135604

**Päivi Hansson (PH)**

*Identifierad med svenskt BankID som "Päivi Hansson"  
paivi.hansson@hotmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Päivi Hansson"*

*Signerade 2023-05-05 11:42:41 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 2023-05-08 21:56:46 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>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kostergården  
Org.nr 769630-3531

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kostergården för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kostergården för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Martin Nils Rune Johansson

Arbetsgivare

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 90.230.xxx.xxx

2023-05-08 19:56:27 UTC



Penneo dokumentnyckel: SVIEV-5G055-5AF4L-ENBYU-BUA4G-Y24HB

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



---

# 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 skuldyngd 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 planliga 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](http://www.riksbyggen.se)

