

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen
Kostern i Göteborg
Org nr: 716444-4882



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	13





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kostern i Göteborg
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 49%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam genom Osséens försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg 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 garage-platser	75	Varav 12 stycken med laddstolpar
Antal p-platser (MC)	5	



Total tomtarea	3 950 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 688 m ²
Total bostadsarea	8 688 m ²
Total lokalarea	2 195 m ²

Årets taxeringsvärde	369 200 000 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 368 tkr och planerat underhåll för 4 943 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 950 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 109 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 129 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 170 tkr.

Förvaltningsberättelse från styrelsen för verksamhetsåret 2023

Under det gångna året har en inte helt liten fasadrenovering/reparation genomförts. Det som åtgärdats är till stor del ursprungliga byggfel som inte upptäckts inom garantitid. Den har innefattat byte av vissa fasaddelar såsom kantbleck mellan putsad och tegelfasad, putsfasad ovan nämnda bleck, där skador riskerade att medföra förvärrade och större skador på fasaden om åtgärd inte vidtogs. Vidare har samtliga fönster som haft dropplistor i betong klätts in med plåt. Byte av samtliga diffusionsfogar, översyn av tegelfogar samt byte av vissa skadade tegelstenar. Tätning av taket till växthuset har likaledes skett. Kostnaderna för detta ca 4,9 miljoner har tagits av egna befintliga bankmedel och upptagande av nya lån har undvikits.

Året har innefattat omförhandling av ett av föreningens tre lån. I inflationens spår och marknadens höjda räntor har det medfört att föreningens kostnader för lånen ökat markant och därför tvingats kraftigt höja kapitalavgiften för de som inte gjort kapitaltillskott. Övriga medlemmar har fått en modest avgiftsökning på 5%. Styrelsen har hållit kvar vid målsättningen att befintliga lån ska amorteras med 2 procent årligen, vilket ingår i debiteringen av kapitalavgifterna.

En lägenhet har genomfört frivilligt kapitaltillskott. Sammanlagt har nu 69 av föreningens 90 lägenheter gjort tillskott, eller knappa 77 % av medlemmarna. Med nämnda kapitaltillskott och årets amortering har våra låneskulder sjunkit till 13 981 394 SEK, en skuld som är ytterligt låg jämfört med andra föreningar med hus byggda under samma år – 2004. Utslaget per kvadratmeter boyta är det 1 609 kr.

Styrelsen har fortsatt som ambition att följa den underhållsplan som revideras årligen, allt för att bibehålla värdet på våra byggnader och vår mark och därigenom värdet på lägenheterna.

Under året har byggverksamheten i vårt närområde - Masthuggskajen - påbörjats. Det har inneburit störande verksamhet för våra medlemmar. Styrelsen hoppas att det i slutändan, med Stena Lines flytt från hamnen 2027, ska föra med sig att områdets attraktionskraft höjs rejält och på sikt skapar en trivsamt närmiljö som även ökar värdet på våra medlemmars bostäder, även om resan dit kommer medför fortsatt buller och på sikt förlorad utsikt över Göta älv.

Styrelsen för BRF Kostern i Göteborg i januari 2024.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	11 250
Installationer	3 456
Husropp utvändigt	4 927 147
Markytor	956

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Almström	Ordförande	2024
Ann-Marie Andersson	Sekreterare	2024
Peder Kampe	Ledamot	2025
Lena Medelius	Ledamot	2024
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Skanselid	Suppleant 2024
Michael Hanner	Suppleant 2025
Patric Hult	Suppleant 2025
Niklas Svensson	Suppleant Riksbyggen 2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Rist	Auktoriserad revisor	
Mats Holmqvist	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Löwenadler 2024

Valberedning

Helen Elvmarker
Peter Björnram
Sara Roberts

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har renoveringsarbete gjorts som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

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

Föreningens årsavgift för drift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 9 % och årsavgift kapital med 32%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften drift med 5 % och kapital med 51% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för drift 2023 uppgick i genomsnitt till 335 kr/m²/år.

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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 694 648	4 309 882	4 194 578	4 160 189	4 312 062
Resultat efter finansiella poster	-5 840 880	-2 136 422	-1 521 079	-1 111 868	-648 852
Resultat exkl avskrivningar	-3 702 885	1 573	616 916	1 026 127	1 489 143
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 872 885	-1 432 427	-333 084	76 127	989 143
Balansomslutning	252 844 259	258 819 128	261 093 726	263 437 512	264 392 999
Årets kassaflöde	-3 636 192	-124 566	171 843	731 060	637 890
Soliditet %	94	94	93	93	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	79	74	71	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	450	408	395	395	412
Driftkostnader kr/kvm	891	380	338	320	231
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	322	337	323	298	226
Energikostnad kr/kvm	151	179	144	130	130
Underhållsfond kr/kvm	147	581	459	365	276
Reservering till underhållsfond kr/kvm	135	165	109	109	58
Sparande kr/kvm	143	43	86	140	177
Ränta kr/kvm	28	15	18	20	21
Skuldsättning kr/kvm	1 609	1 721	1 904	1 946	1 988
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 609	1 721	1 904	1 946	1 988
Räntekänslighet %	3,6	4,2	4,8	4,9	4,8



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) 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 930 779	191 680 000	5 048 642	-12 821 490	-2 136 422
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 136 422	2 136 422
Reservering underhållsfond			1 170 000	-1 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 942 809	4 942 809	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	611 805				
Årets resultat					-5 840 880
Vid årets slut	61 542 584	191 680 000	1 275 833	-11 185 103	-5 840 880

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 957 912
Årets resultat	-5 840 880
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 942 809
Summa	-17 025 983

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 025 983**

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

Upplysning vid negativt årets resultat:

Föreningen har under året gjort betydande underhållsarbete med fasadrenovering. Detta har medfört att resultatet är negativt, dock är det en nödvändig åtgärd för att upprätthålla en långsikt välfungerande fastighet. Föreningen har under året höjt upp årsavgifterna för att täcka upp framtida kostnader. Vidare, föreningen har en hög soliditet, vilket innebär en låg belåningsgrad.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 694 648	4 309 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	301 391	172 423
Summa rörelseintäkter		4 996 039	4 482 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 741 000	-3 298 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-690 438	-963 466
Personalkostnader	Not 6	-156 178	-158 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 137 995	-2 137 995
Summa rörelsekostnader		-10 725 611	-6 558 563
Rörelseresultat		-5 729 573	-2 076 259
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	131 434	55 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-245 441	-128 133
Summa finansiella poster		-111 307	-60 163
Resultat efter finansiella poster		-5 840 880	-2 136 422
Årets resultat		-5 840 880	-2 136 422



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	247 782 451	249 913 291
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	107 330	114 486
Summa materiella anläggningstillgångar		247 889 781	250 027 776
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		248 024 781	250 162 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-2 183	0
Övriga fordringar	Not 15	3 177	3 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	222 552	422 762
Summa kortfristiga fordringar		223 546	425 843
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 595 932	8 232 125
Summa kassa och bank		4 595 932	8 232 125
Summa omsättningstillgångar		4 819 478	8 657 968
Summa tillgångar		252 844 260	258 820 744



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		253 222 584	252 610 779
Fond för yttre underhåll		1 275 832	5 048 642
Summa bundet eget kapital		254 498 416	257 659 421
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−11 185 103	−12 821 490
Årets resultat		−5 840 880	−2 136 422
Summa fritt eget kapital		−17 025 983	−14 957 912
Summa eget kapital		237 472 434	242 701 508
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 447 043	9 403 734
Övriga långfristiga skulder	Not 19	48 450	50 450
Summa långfristiga skulder		5 495 493	9 454 184
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 534 341	5 545 596
Leverantörsskulder		396 001	129 907
Skatteskulder		37 655	24 877
Övriga skulder		93 631	44 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	814 705	920 316
Summa kortfristiga skulder		9 876 333	6 665 052
Summa eget kapital och skulder		252 844 260	258 820 744



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-5 840 880	-2 136 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 137 995	2 137 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 702 885	1 573
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	200 681	12 037
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	224 152	245 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 278 051	258 937
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-969 946	-1 593 408
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	611 805	1 209 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358 141	-383 503
Årets kassaflöde	-3 636 192	-124 566
Likvidamedel vid årets början	8 232 125	8 356 691
Likvidamedel vid årets slut	4 595 933	8 232 125



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, drift	2 911 751	2 671 344
Årsavgifter, kapital	601 581	507 133
Hyrer, garage	912 392	915 970
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 581	-48 650
Elavgifter	292 504	264 085
Summa nettoomsättning	4 694 648	4 309 882

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 120	123 120
Övriga ersättningar	14 784	39 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-1
Erhållna statliga bidrag	151 171	0
Övriga rörelseintäkter	12 328	10 204
Summa övriga rörelseintäkter	301 391	172 423

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 942 809	-373 044
Reparationer	-367 759	-530 976
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 010	-198 710
Försäkringspremier	-82 973	-74 085
Kabel- och digital-TV	-286 866	-157 342
Återbäring från Riksbyggen	6 400	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 225	-7 423
Serviceavtal	-7 669	0
Obligatoriska besiktningar	-118 868	-45 780
Bevakningskostnader	-12 493	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-36 372	-64 418
Snö- och halkbekämpning	-63 355	-65 398
Ersättningar till hyresgäster	0	-7 764
Förbrukningsinventarier	-34 811	-7 618
Vatten	-213 110	-195 253
Fastighetsel	-393 042	-711 389
Uppvärmning	-706 520	-650 790
Sophantering och återvinning	-168 723	-144 715
Förvaltningsarvode drift	-102 794	-72 216
Summa driftskostnader	-7 741 000	-3 298 222



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	-2 831	-1 652
Förvaltningsarvode administration	-578 953	-560 461
IT-kostnader	-18 353	-130 783
Styrelsearvode	1	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-27 125	-22 500
Övriga försäljningskostnader	-1 343	-869
Övriga förvaltningskostnader	-15 268	-47 028
Kreditupplysningar	-1 920	-1 416
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 033	-9 863
Kontorsmateriel	0	-4 303
Telefon och porto	-25 133	-25 531
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 134
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Konsultarvoden	0	-130 763
Bankkostnader	-4 837	-2 540
Övriga externa kostnader	-3 045	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-690 438	-963 466

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-110 000	-106 955
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 102	-13 860
Övriga kostnadsersättningar	0	-105
Sociala kostnader	-30 076	-37 960
Summa personalkostnader	-156 178	-158 880

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Avskrivning Installationer	-7 155	-7 155
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 137 995	-2 137 995

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 700	12 960
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 700	12 960



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	131 102	54 962
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	236	41
Övriga ränteintäkter	96	7
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	131 434	55 010

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-245 441	-128 133
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-245 441	-128 133

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	237 588 600	237 588 600
Mark	32 553 000	32 553 000
Tillkommande utgifter	207 694	207 694
	270 349 294	270 349 294
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	270 349 294	270 349 294

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-20 228 309	-18 097 470
Tillkommande utgifter	-207 694	-207 694
	-20 436 003	-18 305 164

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-2 130 839	-2 130 839

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 566 842	-20 436 003
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	215 229 451	217 360 291
Mark	32 553 000	32 553 000
Tillkommande utgifter	0	0



Taxeringsvärden

Bostäder	363 000 000	363 000 000
Lokaler	6 200 000	6 200 000

Totalt taxeringsvärde

	369 200 000	369 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>200 200 000</i>	<i>200 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>169 000 000</i>	<i>169 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Installationer	263 374	263 374
	263 374	263 374

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

263 374	263 374
----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer	-148 888	-141 733
	-148 888	-141 733

Årets avskrivningar

Installationer	-7 155	-7 155
	-7 155	-7 155

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-156 043	-148 888
-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

107 331	114 486
----------------	----------------

Varav

Installationer	107 331	114 486
----------------	---------	---------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
-------------------------------	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar

135 000	135 000
----------------	----------------

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Avgifts- och hyresfordringar	-2 183	0
------------------------------	--------	---

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

-2 183	0
---------------	----------



Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 177	3 081
Summa övriga fordringar	3 177	3 081

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	0	122 084
Förutbetalda försäkringspremier	0	82 973
Förutbetalda driftkostnader	17 898	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	144 738	140 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 671	43 220
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	10 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 245	24 109
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	222 552	422 762

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 311	2 675
Bankmedel	3 844 507	7 582 922
Transaktionskonto	749 114	646 528
Summa kassa och bank	4 595 932	8 232 125

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 981 384	14 949 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 534 341	-5 545 596
Långfristig skuld vid årets slut	5 447 043	9 403 734

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,58%	2024-11-15	5 545 596,00	0,00	967 946,00	4 577 650,00
NORDEA	3,71%	2024-11-20	3 956 691,00	0,00	0,00	3 956 691,00
NORDEA	0,72%	2025-08-20	5 447 043,00	0,00	0,00	5 447 043,00
Summa			14 949 330,00	0,00	967 946,00	13 981 384,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 4 577 650 kr och 3 956 691 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

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	48 450	50 450
Mottagna depositioner	48 450	50 450

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 026	27 196
Upplupna räntekostnader	42 873	17 843
Upplupna driftskostnader	5 719	21 251
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 228	51 361
Upplupna elkostnader	53 174	120 463
Upplupna vattenavgifter	17 868	32 000
Upplupna värmekostnader	106 704	108 278
Upplupna kostnader för renhållning	12 579	3 097
Upplupna revisionsarvoden	24 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	60 554	80 772
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	420 330	438 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	814 705	920 316

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	81 146 000	81 146 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Almström

Ann-Marie Andersson

Peder Kampe

Lena Medelius

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557512327172

Document

Brf Kostern årsredovisning 2023
Main document
22 pages
Initiated on 2024-03-07 09:12:19 CET (+0100) by Niklas Svensson (NS)
Finalised on 2024-03-11 17:50:28 CET (+0100)

Initiator

Niklas Svensson (NS)
Riksbyggen
niklas.svensson@riksbyggen.se

Signatories

Ann-Marie Andersson (AA)
amandersson99@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann-Marie Andersson"
Signed 2024-03-07 18:56:21 CET (+0100)

Jonas Almström (JA)
jonas.almstroem@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Jonas Håkan Almström"
Signed 2024-03-07 09:44:10 CET (+0100)

Lena Medelius (LM)
lena.medelius@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENA MEDELIUS"
Signed 2024-03-07 10:16:31 CET (+0100)

Peder Kampe (PK)
peder@intervenja.se



The name returned by Swedish BankID was "PEDER KAMPE"
Signed 2024-03-08 10:22:04 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512327172

Marie Hellström (MH1) <i>marie.hellstrom@riksbyggen.se</i>  The name returned by Swedish BankID was "MARIE HELLSTRÖM" Signed 2024-03-08 10:28:20 CET (+0100)	Mats Holmqvist (MH2) <i>mats@kubenredovisning.se</i>  The name returned by Swedish BankID was "MATS HOLMQVIST" Signed 2024-03-11 15:58:27 CET (+0100)
Håkan Rist (HR) <i>hakan.mattsson@guiderevision.com</i>  The name returned by Swedish BankID was "Hans Håkan Rist" Signed 2024-03-11 17:50:28 CET (+0100)	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kostern i Göteborg
Org.nr. 716444-4882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kostern i Göteborg för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Kostern i Göteborg för år 2023 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Alingsås den 2024

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.03.2024 17:53

SENT BY OWNER:
Håkan Rist · 08.03.2024 14:13

DOCUMENT ID:
S15g15d6T

ENVELOPE ID:
r1Kxkc_6a-S15g15d6T

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BRF Kostern 231231.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION [*]	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS HOLMQVIST mats@kubenredovisning.se	Signed Authenticated	11.03.2024 16:01 11.03.2024 16:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/04) IP: 83.185.81.99
2. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertillyguide.se	Signed Authenticated	11.03.2024 17:53 11.03.2024 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31) IP: 81.233.80.166

^{*} Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



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, 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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860