

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Kostergården
Org nr: 769630-3531





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlist



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kostergården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 upp går till 25 202 kr (fg år -572 767 kr).

Driftkostnaderna i föreningen är högre än föregående år, främst på grund av ökade kostnader för el och förbrukningsmaterial. Föreningen har under året förhandlat ner skulden till Money hunting, vilket gör att föreningen visar ett bättre resultat än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 122% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 122% till 77%.

I resultatet ingår avskrivningar med 859 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 884 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 m²

Total bostadsarea 884 m²

Årets taxeringsvärde 13 377 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 377 000 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 46 tkr och planerat underhåll för 49 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.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, filter, byte av pump och varmvattenberedare	2021
Installationer, service tv-central, vvs och vvb	2022
Installationer	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, vattenpump och uvlampa	49 053

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	2025
Emanuel Persson	Ledamot	2025
Peter Sehlstedt	Ledamot	2025
Anna Fägerqvist	Ledamot	2025 fr.o.m. 2024-08-02
Rene Nielsen	Ledamot	2026
Benny Johansson	Ledamot	t.o.m. 2024-08-02

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Karlsson	Suppleant	2025
Eva Sääf	Suppleant	2025
Agneta Filipsson	Suppleant	2025
Anna Fägerqvist	Suppleant	t.o.m 2024-08-02

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisorscentrum i Skövde AB, Ansvarig revisor, Martin Holmqvist	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Tysklind	2025
Roland Kindslätt	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret förhandlat ner summan av skulden till Money hunting med 769 tkr, vilket redovisats som övrig intäkt. Föreningen har löst skulden via kapitaltillskott om 3,1 mkr från medlemmarna samt ett nytt banklån om 1 mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 avgifterna höjdes med 5%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 2 136 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 0 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 892	1 882	1 817	1 850	1 379
Rörelsens intäkter	2 776	1 933	1 828	1 894	1 434
Resultat efter finansiella poster*	25	-573	-763	-119	-484
Soliditet %*	73	66	66	62	61
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	122	145	4	2
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	77	122	145	126	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	68	97	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 136	2 129	2 054	2 092	1 554
Energikostnad kr/kvm*	400	232	-	-	-
Sparande kr/kvm*	186	352	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	17 492	22 193	22 617	26 089	26 484
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	17 492	22 193	22 617	26 089	26 484
Räntekänslighet %*	8,2	10,4	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

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) delat med 100. 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	43 210 029	0	0	617 520	-4 136 644	-572 767
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-572 767	572 767
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-49 053	49 053	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 052 000	0				
Årets resultat						25 202
Vid årets slut	46 262 029	0	0	668 467	-4 760 358	25 202

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 709 411
Årets resultat	25 202
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	49 053
Summa	-4 735 156

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 4 735 156

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 891 747	1 882 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	884 551	50 594
Summa		2 776 298	1 932 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-929 906	-720 471
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 763	-221 416
Personalkostnader	Not 6	0	-22 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-858 821	-858 821
Summa rörelsekostnader		-1 955 490	-1 822 818
Rörelseresultat		820 808	110 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		916	834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-796 522	-683 621
Summa finansiella poster		-795 606	-682 786
Resultat efter finansiella poster		25 202	-572 767
Årets resultat		25 202	-572 767
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-100 000	-100 000
Ianspråkande av underhållsfond		49 053	24 888
Resultat efter fondavsättning		-25 745	-647 879

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	57 322 490	58 181 311
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 322 490	58 181 311
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	55 200	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		55 200	0
Summa anläggningstillgångar		57 377 690	58 181 311
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	30 882
Övriga fordringar	Not 12	63 765	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	85 397	79 442
Summa kortfristiga fordringar		149 162	110 327
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	410 028	891 264
Summa kassa och bank		410 028	891 264
Summa omsättningstillgångar		559 190	1 001 591
Summa tillgångar		57 936 881	59 182 902

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	46 262 029	43 210 029	
Fond för yttre underhåll	668 467	617 520	
Summa bundet eget kapital	46 930 496	43 827 549	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−4 760 358	−4 136 644	
Årets resultat	25 202	−572 767	
Summa fritt eget kapital	−4 735 156	−4 709 411	
Summa eget kapital	42 195 340	39 118 137	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 287 500	14 487 500
Övriga skulder		0	4 756 313
Summa långfristiga skulder		12 287 500	19 243 813
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 175 000	350 000
Övriga kortfristiga skulder		47 390	25 000
Leverantörsskulder		0	60 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	231 651	385 450
Summa kortfristiga skulder		3 454 041	820 952
Summa eget kapital och skulder		57 936 881	59 182 902

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	820 808	110 019
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	858 821	858 821
	1 679 629	968 840
Erhållen ränta	916	834
Erlagd ränta	-794 825	-691 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	885 720	277 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-38 835	134 057
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-193 608	20 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	653 277	432 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-55 200	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 200	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-5 131 313	-350 000
Upptagna lån	1 000 000	-25 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	3 052 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 079 313	-375 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-481 236	88 694
Likvida medel vid årets början	891 264	802 570
Likvida medel vid årets slut	410 028	891 264
Kassa och Bank BR	410 028	891 264



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 888 308	1 882 243
Övriga ersättningar	3 439	0
Summa nettoomsättning	1 891 747	1 882 243

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	16 717	11 199
Övriga rörelseintäkter	68 246	39 395
Bortskrivning lån Money hunting	768 813	0
Försäkringsersättningar	30 775	0
Summa övriga rörelseintäkter	884 551	50 594

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-49 053	-24 888
Reparationer	-45 525	-83 003
Arrendeavgifter	-36 250	-36 250
Vägavgifter	-18 560	-29 000
Försäkringspremier	-105 259	-98 780
Kabel- och digital-TV	-56 250	-49 938
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 053	-3 767
Serviceavtal	-8 337	0
Obligatoriska besiktningar	-16 410	-15 666
Bevakningskostnader	-23 890	-28 090
Förbrukningsinventarier	-103 020	-22 779
Fordons- och maskinkostnader	-8 879	-27 526
Vatten	-59 444	-28 029
Fastighetsel	-294 163	-177 160
Sophantering och återvinning	-30 783	-24 870
Förvaltningsarvode drift	-70 031	-70 725
Summa driftskostnader	-929 906	-720 471



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-55 118	-53 576
IT-kostnader	-7 530	-8 652
Arvode, yrkesrevisorer	-39 621	-27 350
Övriga förvaltningskostnader	-57 419	-2 676
Kreditupplysningar	-353	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 438	0
Bankkostnader	-3 284	-2 345
Förlust gamla fordringar Kilesands Restaurang och Money Hunting	0	-126 803
Summa övriga externa kostnader	-166 763	-221 416

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	0	-17 500
Sociala kostnader	0	-4 610
Summa personalkostnader	0	-22 110

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-858 821	-858 821
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-858 821	-858 821

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-546 095	-543 497
Övriga räntekostnader	-250 427	-140 124
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-796 522	-683 621

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-6 512 723	-5 653 902
	-6 512 723	-5 653 902
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-858 821	-858 821
	-858 821	-858 821
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 371 544	-6 512 723
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 322 488	58 181 309
Varav		
Byggnader	46 984 189	47 843 010
Mark	10 338 299	10 338 299
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 377 000	13 377 000
Totalt taxeringsvärde	13 377 000	13 377 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 377 000</i>	<i>1 377 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	34 495	34 495
	34 495	34 495
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 495	34 495
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-34 495	-34 495
	-34 495	-34 495
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-34 495	-34 495
	-34 495	-34 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 495	-34 495
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar, skuldebrev kapitaltillskott	55 200	0
Summa andra långfristiga fordringar	55 200	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5	3
Övriga kortfristiga fordringar, skuldebrev kapitaltillskott	36 800	0
Summa övriga fordringar	36 805	3

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 397	76 793
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	2 649
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 397	79 442

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	410 028	891 264
Summa kassa och bank	410 028	891 264

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 462 500	14 837 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-450 000	-350 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 725 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	12 287 500	14 487 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,96%	2025-08-28	0,00	1 000 000,00	25 000,00	975 000,00
SWEDBANK	4,57%	2025-11-25	1 950 000,00	0,00	50 000,00	1 900 000,00
SWEDBANK	3,42%	2027-03-25	2 137 500,00	0,00	50 000,00	2 087 500,00
SWEDBANK	3,49%	2029-03-23	10 750 000,00	0,00	250 000,00	10 500 000,00
Summa			14 837 500,00	1 000 000,00	375 000,00	15 462 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 450 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren uppgår till 450 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 975 000 kr och 1 900 000 kr som kortfristiga skulder. 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 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	4 862
Upplupna räntekostnader	80 888	79 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 803
Upplupna elkostnader	19 006	12 223
Upplupna vattenavgifter	0	19 268
Upplupna revisionsarvoden	23 750	23 750
Upplupna styrelsearvoden	0	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 583	28 090
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	101 424	135 762
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 651	385 450

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	19 925 000	19 925 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Karlsson

Rene Nielsen

Emanuel Persson

Peter Sehlstedt

Anna Fägerquist

Vår revisionsberättelse har lämnats
RevisorsCentrum i Skövde AB

Martin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546710803

Dokument

Årsredovisning 2024 Kostergården

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-05-14 09:40:15 CEST (+0200) av Lina

Eklund (LE)

Färdigställt 2025-05-21 10:50:19 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Charlotte Karlsson (CK)

charlotte.karlsson@swedbank.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTT KARLSSON"

Signerade 2025-05-16 16:09:51 CEST (+0200)

Anna Fägerquist (AF)

anna.fagerquist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA FÄGERQUIST"

Signerade 2025-05-18 09:44:02 CEST (+0200)

Emanuel Persson (EP)

emmanuel.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMANUEL PERSSON"

Signerade 2025-05-19 21:29:42 CEST (+0200)

Peter Sehlstedt (PS)

peter.sehlstedt@anticimex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER SEHLSTEDT"

Signerade 2025-05-14 12:17:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546710803

Rene Nielsen (RN)
rene@hnh.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rene Nielsen"
Signerade 2025-05-19 07:17:45 CEST (+0200)

Martin Holmqvist (MH)
martin@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nils Rune Holmqvist"
Signerade 2025-05-21 10:50:19 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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 20,6 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



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 2024.

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 2024 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. Risker 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 2024 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 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 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 räkenskaper. 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 Holmqvist
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 Holmqvist

Undertecknare

Serienummer: 77115f322f7cdf[...]7933511e3e471

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-21 08:48:52 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.