

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Kostern i Göteborg  
Org nr: 716444-4882

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# 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 och andra eventuella ersättningar 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.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kostern i Göteborg  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 803 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 Söderbergs & Partners 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	74	Varav 12 stycken med laddstolpar
Antal p-platser	10	



Total tomtarea	3 950 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>	8 688 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 688 m <sup>2</sup>
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 381 tkr och planerat underhåll för 304 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. Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2024.

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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

### Styrelsens berättelse

Året 2024 har i allt väsentligt gått i förvaltningens tecken och inte så mycket har stuckit ut utöver det vanliga i vår förening.

Vi har i november omförhandlat två av de tre lån som föreningen har och i samband med det fått bättre villkor än vad vi trodde. Samtidigt har tre lägenheter gjort kapitaltillskott, vilka belopp gått till amortering. Totalt har vi under året genomfört amortering med nästan 2,3 miljoner.

Föreningens sammantagna lån är nu nere i knappa 11,7 milj. Det är en fantastiskt låg låneskuld för en förening med hus byggda 2004 och som saknar kommersiella lokaler att hyra ut, annat än garageplatser till medlemmar. Vår soliditet har stigit till 94 %.

Totalt har 70 av föreningens 90 lägenheter gjort frivilligt kapitaltillskott, eller 77,8 %.

Arbetet med upprustningen av Första Långgatan har slutförts framför våra hus under året. Arbetet med nyproduktion av byggnader utmed gatan och mellan Masthammsgatan och Oskarsleden pågår. Detta ger under ganska lång tid framåt störningar på olika sätt. Vår utsikt över Göta älv kommer likaledes att försvinna succesivt. Vår förhoppning är att upprustningen av Första Långgatan och den nya byggnationen med såväl bostadshus som kontorsfastigheter, förskola, butiker och restauranger och inte minst Stenas flytt av Danmarksterminalen 2027, ska höja områdets attraktionskraft och öka värdet av vår fastighet och enskilda medlemmars bostadsrätter.

Framöver har föreningen att se över tak och altaner med omläggning av takpapp. Vi behöver troligen även investera i fler laddplatser i garaget, en ny dataundercentral (DUC) och nya IDM-mätare för elförbrukning i varje lägenhet. Vi bedömer att vi klarar av dessa åtgärder genom att nyttja det kapital som vi har på banken och att vi ska undvika att utta lån för ändamålen.



Styrelsen har som målsättning att underhålla och vårda fastigheten så att den bibehåller och ökar i värde. Det gynnar föreningen och våra medlemmar.

Januari 2025

Styrelsen för BRF Kostern i Göteborg

<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
Bostäder	38 358	
Gemensamma utrymmen	22 391	
Installationer	26 309	
Huskropp utvändigt	217 307	
<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Almström	Ordförande	2025
Ann-Marie Andersson	Sekreterare	2026
Maria Högberg	Vice ordförande	2026
Peder Kampe	Ledamot	2025
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2025
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Michael Hanner	Suppleant	2025
Michael Nordell	Suppleant	2026
Patric Hult	Suppleant	2025
Niklas Svensson	Suppleant Riksbyggen	2025
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>		
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Håkan Rist	Auktoriserad revisor	2025
Mats Holmqvist	Förtroendevald revisor	2025
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Staffan Löwenadler	2025	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Helen Elvmarker	2025	
Sara Roberts	2025	

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

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat 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 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningens årsavgift för drift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5% och årsavgift kapital höjdes med 51%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift drift med 4% och sänkning av kapital med 30% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	5 150	4 833	4 472	4 346	4 303
Resultat efter finansiella poster*	-1 251	-5 841	-2 136	-1 521	-1 112
Soliditet %*	95	94	94	93	93
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	78	79	74	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	487	450	408	395	395
Energikostnad kr/kvm*	159	151	179	144	130
Sparande kr/kvm*	127	143	43	86	140
Skuldsättning kr/kvm*	1 345	1 609	1 721	1 904	1 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 345	1 609	1 721	1 904	1 946
Räntekänslighet %*	2,8	3,6	4,2	4,8	4,9

\* 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	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 542 584	191 680 000	1 275 832	-11 185 103	-5 840 880
Disposition enl. årsstämmobeslut				-5 840 880	5 840 880
Reservering underhållsfond			1 193 000	-1 193 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-304 365	304 365	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 917 160				
Årets resultat					-1 335 482
Vid årets slut	63 459 744	191 680 000	2 164 467	-17 914 618	-1 335 482

## **Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 025 983
Årets resultat	-1 335 482
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 193 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	304 365
<b>Summa</b>	<b>-19 250 100</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

#### **Att balansera i ny räkning i kr**

**- 19 250 100**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 149 995	4 832 540
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 850	163 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 153 845</b>	<b>4 996 039</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 194 144	-7 741 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 814	-690 438
Personalkostnader	Not 6	-181 224	-156 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 137 995	-2 137 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 246 177</b>	<b>-10 725 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 092 332</b>	<b>-5 729 573</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	121 363	131 434
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-364 514	-245 441
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 151</b>	<b>-111 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 335 482</b>	<b>-5 840 880</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 335 482</b>	<b>-5 840 880</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	245 651 612	247 782 451
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	100 175	107 330
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>245 751 787</b>	<b>247 889 781</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>245 886 787</b>	<b>248 024 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 028	-2 183
Övriga fordringar	Not 15	3 322	3 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	265 228	222 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 578</b>	<b>223 546</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 774 107	4 595 932
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 774 107</b>	<b>4 595 932</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 043 685</b>	<b>4 819 478</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>250 930 472</b>	<b>252 844 260</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	255 139 744	253 222 584	
Fond för yttre underhåll	2 164 468	1 275 832	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>257 304 212</b>	<b>254 498 416</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-17 914 618	-11 185 103	
Årets resultat	-1 335 482	-5 840 880	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-19 250 100</b>	<b>-17 025 983</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>238 054 111</b>	<b>237 472 434</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 237 511	5 447 043
Övriga långfristiga skulder	Not 19	46 450	48 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 283 961</b>	<b>5 495 493</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 447 043	8 534 341
Leverantörsskulder		261 278	396 001
Skatteskulder		20 877	37 655
Övriga skulder		310 120	93 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	553 082	814 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 592 399</b>	<b>9 876 333</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>250 930 472</b>	<b>252 844 260</b>	



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-1 008 146	-5 729 573
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 137 995	2 137 995
	<strong>1 129 849</strong>	<strong>-3 591 578</strong>
Erhållen ränta	121 363	134 134
Erlagd ränta	-383 166	-220 411
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>868 047</strong>	<strong>-3 677 855</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-46 032	200 681
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-264 170	199 123
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>557 845</strong>	<strong>-3 278 051</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-2 296 830	-969 946
Upptagna lån	0	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 917 160	611 805
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-379 670</strong>	<strong>-358 141</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	178 175	-3 636 192
Likvida medel vid årets början	4 595 932	8 232 125
Likvida medel vid årets slut	4 774 107	4 595 932



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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\*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 057 444	2 911 751
Årsavgifter, kapital	743 890	601 581
Hyrer, garage	926 050	912 392
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-62 449	-23 581
Elavgifter	327 484	292 504
Kabel-tv-avgifter	123 120	123 120
Övriga ersättningar	34 468	14 784
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-12
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 149 995</b>	<b>4 832 540</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter\*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	151 171
Övriga rörelseintäkter	3 850	12 328
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3 850</b>	<b>163 499</b>

\*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-304 365	-4 942 809
Reparationer	-380 760	-367 759
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-208 700	-205 010
Försäkringspremier	-74 161	-82 973
Kabel- och digital-TV	-309 589	-286 866
Återbäring från Riksbyggen	700	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 225
Serviceavtal	-44 965	-7 669
Obligatoriska besiktningar	-199 984	-118 868
Bevakningskostnader	-25 918	-12 493
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-36 372
Snö- och halkbekämpning	-72 717	-63 355
Förbrukningsinventarier	-16 952	-34 811
Vatten	-226 347	-213 110
Fastighetsel	-354 117	-393 042
Uppvärmning	-799 342	-706 520
Sophantering och återvinning	-122 619	-168 723
Förvaltningsarvode drift	-54 308	-102 794
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 194 144</b>	<b>-7 741 000</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	0	-2 831
Förvaltningsarvode administration	-603 890	-578 953
IT-kostnader	-20 210	-18 353
Styrelsearvode	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-27 125
Övriga försäljningskostnader	0	-1 343
Övriga förvaltningskostnader	-12 315	-15 268
Kreditupplysningar	-523	-1 920
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 650	-8 033
Representation	-3 029	0
Kontorsmateriel	-6 401	0
Telefon och porto	-30 831	-25 133
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-3 600
Bankkostnader	-5 562	-4 837
Övriga externa kostnader	-54	-3 045
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-732 814</b>	<b>-690 438</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-128 985	-110 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 920	-16 102
Sociala kostnader	-39 319	-30 076
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-181 224</b>	<b>-156 178</b>

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Avskrivning Installationer	-7 155	-7 155
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 137 995</b>	<b>-2 137 995</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 700
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 700</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	121 159	131 102
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	236
Övriga ränteintäkter	111	96
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>121 363</b>	<b>131 434</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-364 220	-245 441
Övriga räntekostnader	-294	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-364 514</b>	<b>-245 441</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	237 588 600	237 588 600
Mark	32 553 000	32 553 000
Tillkommande utgifter	207 694	207 694
	<b>270 349 294</b>	<b>270 349 294</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>270 349 294</b>	<b>270 349 294</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-22 359 149	-20 228 309
Tillkommande utgifter	-207 694	-207 694
	<b>-22 566 842</b>	<b>-20 436 003</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	<b>-2 130 839</b>	<b>-2 130 839</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-24 697 682</b>	<b>-22 566 842</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

Varav	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	213 098 312	215 229 451
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

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>369 200 000</b>	<b>369 200 000</b>
<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

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	263 374	263 374
	<b>263 374</b>	<b>263 374</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>263 374</b>	<b>263 374</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-156 044	-148 888
	<b>-156 044</b>	<b>-148 888</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-7 155	-7 155
	<b>-7 155</b>	<b>-7 155</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-163 199</b>	<b>-156 043</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>100 175</b>	<b>107 331</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	100 175	107 331

## Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

## Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-2 183
Kundfordringar	1 028	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 028</b>	<b>-2 183</b>



**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 322	3 177
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 322</b>	<b>3 177</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 766	0
Förutbetalda driftkostnader	14 544	17 898
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 973	144 738
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 017	56 671
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 565	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 363	3 245
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>265 228</b>	<b>222 552</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 650	2 311
Bankmedel	3 985 416	3 844 507
Transaktionskonto	787 041	749 114
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 774 107</b>	<b>4 595 932</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 684 554	13 981 384
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 447 043	-8 534 341
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 237 511</b>	<b>5 447 043</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,72%	2025-08-20	5 447 043,00	0,00	0,00	5 447 043,00
NORDEA	2,69%	2026-11-18	4 577 650,00	0,00	0,00	4 577 650,00
NORDEA	2,83%	2027-11-17	3 956 691,00	0,00	2 296 830,00	1 659 861,00
<b>Summa</b>			<b>13 981 384,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 296 830,00</b>	<b>11 684 554,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 5 447 043 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	46 450	48 450
<b>Mottagna depositioner</b>	<b>46 450</b>	<b>48 450</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 132	19 026
Upplupna räntekostnader	24 221	42 873
Upplupna driftskostnader	0	5 719
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	51 228
Upplupna elkostnader	48 254	53 174
Upplupna vattenavgifter	19 523	17 868
Upplupna värmekostnader	98 330	106 704
Upplupna kostnader för renhållning	8 402	12 579
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	64 054	60 554
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	650	650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 515	420 330
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>553 082</b>	<b>814 705</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	81 146 000	81 146 000

**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

\_\_\_\_\_  
Maria Högberg

\_\_\_\_\_  
Peder Kampe

\_\_\_\_\_  
Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Baker Tilly Guide AB

\_\_\_\_\_  
Håkan Rist  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mats Holmqvist  
Förtroendevald revisor





## 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 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 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 dag som framgår av våra elektorniska underskrifter

2025

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist  
Förtroendevald revisor

---

# Brf Kostern i Göteborg

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860