

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf 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.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal  
Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kostern i Göteborg  
får härmed uprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen 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 2 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Allmänt om frivilligt kapitaltillskott och föreningens lånebelastning

Föreningen har sedan 2008 medgivit medlemmarna att genom kapitaltillskott lösa bort föreningens låneskuld motsvarande lägenhets lånebelastning av föreningens lån. Ca 73 procent av medlemmarna har idag gjort sådant tillskott och föreningens lån, tillsammans med andra amorteringar, har sjunkit från ca 81 till 14,9 miljoner kr, en lånebelastning som är exceptionellt låg för en förening med nyproducerade byggnader 2004.

För att korrekt tillämpa likabehandlingsprincipen och dela upp medlemmarna i den grupp som gjort kapitaltillskott respektive inte gjort detta, nyttjar föreningen dubbla andelstal, en för kvarvarande föreningslån – kapitaldel – och en för driftskostnader – driftsdel.

## 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 Proinovas 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	75	Varav 12 stycken med laddstolpar
Antal p-platser	5	

Total tomtarea 3 950 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 8 688 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 369 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 313 200 000 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 531 tkr och planerat underhåll för 373 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 434 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 165 kr/ m<sup>2</sup>.

För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 615 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 434 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer ny porttelefon och taggsystem	255 594
Markytor - höjning av befintliga räcken	78 750
Garage och p-platser ny nödbelysning	38 700

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Fasader	2023
Byte av DUC	2023

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Almström	Ordförande	2023
Ann-Marie Andersson	Sekreterare	2024
Lena Medelius	Ledamot	2024
Peder Kampe	Ledamot	2023
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bo Skanselid	Suppleant	2024
Helen Elvmarker	Suppleant	2023
Jari Saarelainen	Suppleant	2023
Parasto Narimani	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Baker Tilly Guide AB, Håkan Rist	Auktoriserad revisor	2023
Mats Holmqvist	Förtroendevald revisor	2023

#### Revisorssuppleanter

Staffan Löwenadler

#### Valberedning

Peter Björnram  
Sara Roberts  
Ulla Andersson

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 145 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Föreningens årsavgift för drift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 9,0 % och för kapital 32% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för drift 2022 uppgick i genomsnitt till 307 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 310	4 195	4 160	4 364	4 290
Resultat efter finansiella poster	-2 136	-1 521	-1 112	-649	-1 030
Resultat exklusive avskrivningar	2	617	1 026	1 489	1 197
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 432	-333	94	989	697
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	165	109	109	58	58
Balansomslutning	258 819	261 094	263 438	264 396	265 689
Soliditet %	94	93	93	93	93
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	380	338	318	231	254
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	337	323	298	226	237
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	667	459	365	276	224
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 721	1 904	1 946	1 988	2 131

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 720 874	191 680 000	3 987 686	-10 239 455	-1 521 079
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 521 079	1 521 079
Reservering underhållsfond			1 434 000	-1 434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-373 044	373 044	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 209 905				
Årets resultat					-2 136 422
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 930 779</b>	<b>191 680 000</b>	<b>5 048 642</b>	<b>-12 821 490</b>	<b>-2 136 422</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 760 534
Årets resultat	-2 136 422
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 044
<b>Summa</b>	<b>-14 957 912</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 14 957 912**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 309 882	4 194 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	172 423	436 601
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 482 305</b>	<b>4 631 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 298 222	-2 940 768
Övriga externa kostnader	Not 5	-963 466	-806 227
Personalkostnader	Not 6	-158 880	-144 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 137 995	-2 137 995
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 558 563</b>	<b>-6 029 824</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 076 259</b>	<b>-1 398 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	12 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 010	22 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 133	-157 872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 163</b>	<b>-122 434</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 136 422</b>	<b>-1 521 079</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 136 422</b>	<b>-1 521 079</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	249 913 291	252 044 130
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	114 486	121 641
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>250 027 776</b>	<b>252 165 771</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>250 162 776</b>	<b>252 300 771</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	33 226
Övriga fordringar		3 081	9 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	422 762	393 650
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>425 843</b>	<b>436 264</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	8 232 125	8 356 691
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 232 125</b>	<b>8 356 691</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 657 968</b>	<b>8 792 955</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>258 820 744</b>	<b>261 093 726</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		252 610 779	251 400 874
Fond för yttre underhåll		5 048 642	3 987 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>257 659 421</b>	<b>255 388 560</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 821 490	-10 239 455
Årets resultat		-2 136 422	-1 521 079
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 957 912</b>	<b>-11 760 534</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>242 701 508</b>	<b>243 628 025</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 403 734	10 992 642
Övriga långfristiga skulder	Not 15	50 450	54 950
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 454 184</b>	<b>11 047 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 545 596	5 545 596
Leverantörsskulder		129 907	147 117
Skatteskulder		24 877	13 558
Övriga skulder		44 356	14 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	920 316	697 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 665 052</b>	<b>6 406 973</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>258 820 744</b>	<b>261 093 726</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 136 422	-1 521 079
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 137 995	2 137 995
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 573</b>	<b>616 916</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	12 037	377 634
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	245 327	-443 763
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>258 937</b>	<b>550 787</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-1 593 408	-378 944
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 209 905	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-383 503</b>	<b>-378 944</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-124 566</b>	<b>171 843</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>8 356 691</b>	<b>8 184 847</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>8 232 125</b>	<b>8 356 691</b>
<b>Upplýsning om betalda räntor</b> För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

# 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, drift	2 671 344	2 520 168
Årsavgift, kapital	507 133	529 548
Hyrer, garage	915 970	914 075
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-48 650	-25 252
Elavgifter	264 085	256 039
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 309 882</b>	<b>4 194 578</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 120	123 234
Övriga ersättningar	39 100	28 324
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	10 204	64 413
Försäkringsersättningar	0	220 629
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>172 423</b>	<b>436 601</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-373 044	-133 769
Reparationer	-530 976	-669 462
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-198 710	-183 310
Försäkringspremier	-74 085	-73 879
Kabel- och digital-TV	-157 342	-153 486
Återbäring från Riksbyggen	8 700	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 423	0
Obligatoriska besiktningar	-45 780	-43 094
Övriga utgifter, köpta tjänster	-64 418	-79 902
Snö- och halkbekämpning	-65 398	-58 169
Ersättningar till hyresgäster	-7 764	0
Förbrukningsinventarier	-7 618	0
Vatten	-195 253	-181 724
Fastighetsel	-711 389	-352 751
Uppvärmning	-650 790	-715 652
Sophantering och återvinning	-144 715	-118 743
Förvaltningsarvode drift	-72 216	-183 227
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 298 222</b>	<b>-2 940 768</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-1 652	0
Förvaltningsarvode riksbyggen	-560 461	-554 895
IT-kostnader	-130 783	-125 951
Styrelsearvode	-16 423	-16 423
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-30 000
Övriga försäljningskostnader	-869	0
Övriga förvaltningskostnader	-47 028	-12 500
Inkassokostnader	-1 416	-1 839
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 863	-12 138
Tryck av årsredovisning	-4 303	-4 684
Telefon	-25 531	-22 939
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 134	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 600	-5 400
Konsultarvoden	-130 763	-16 469
Bankkostnader	-2 540	-1 590
Övriga externa kostnader	-1 600	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-963 466</b>	<b>-806 227</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Sammanträdesarvoden	-106 955	-95 333
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 860	-19 650
Övriga kostnadsersättningar	-105	0
Sociala kostnader	-37 960	-29 851
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-158 880</b>	<b>-144 834</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-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**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	12 960	12 960
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 960</b>	<b>12 960</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 097 470	-15 966 630
Tillkommande utgifter	-207 694	-207 694
	<b>-18 305 164</b>	<b>-16 174 324</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>-18 305 163</b>	<b>-18 305 163</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>249 913 291</b>	<b>252 044 131</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	217 360 291	219 491 131
Mark	32 553 000	32 553 000
Tillkommande utgifter	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	363 000 000	308 000 000
Lokaler	6 200 000	5 200 000
	<b>369 200 000</b>	<b>313 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>200 200 000</i>	<i>164 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>169 000 000</i>	<i>149 000 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-141 733	134 578
	<b>-141 733</b>	<b>-134 578</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>-148 888</b>	<b>-141 733</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>114 486</b>	<b>121 642</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	114 486	121 642

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
270 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	135 000	135 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	122 084	127 717
Förutbetalda försäkringspremier	82 973	74 085
Förutbetalt förvaltningsarvode	140 115	137 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 220	38 996
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 260	10 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 109	5 109
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>422 762</b>	<b>393 650</b>



**Not 13 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 675	2 675
Bankmedel SBAB	7 582 922	7 508 256
Transaktionskonto Swedbank	646 528	845 760
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 232 125</b>	<b>8 356 691</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 949 330	16 538 238
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 545 596	-5 545 596
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 403 734</b>	<b>10 992 642</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%	2022-12-01	5 545 596,00	-3 956 691,00	1 588 905,00	0,00
NORDEA	0,64%	2023-11-15	5 545 596,00	0,00	0,00	5 545 596,00
NORDEA	3,71%	2024-11-20	0,00	3 956 691,00	0,00	3 956 691,00
NORDEA	0,72%	2025-08-20	5 447 043,00	0,00	0,00	5 447 043,00
<b>Summa</b>			<b>16 538 235,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 588 905,00</b>	<b>14 949 330,00</b>

\*Senast kända räntesatser

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 5 545 596 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*

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 15 Övriga långfristiga skulder</b>		
Mottagna depositioner garagedosor	50 450	54 950
	<b>50 450</b>	<b>54 950</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	27 196	21 431
Upplupna räntekostnader	17 843	7 451
Upplupna driftskostnader	21 251	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 361	0
Upplupna elkostnader	120 463	40 339
Upplupna vattenavgifter	32 000	27 000
Upplupna värmekostnader	108 278	112 637
Upplupna kostnader för renhållning	3 097	3 066
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	80 772	66 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 055	399 241
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>920 316</b>	<b>697 268</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	81 146 000	81 146 000

**Not 18 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





## 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

#### *Annan information än årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### *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 avsluta verksamheten.

### ***Den auktoriserade revisorns ansvar***

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 2023

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist  
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist  
Förtroendevald revisor

---

# 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

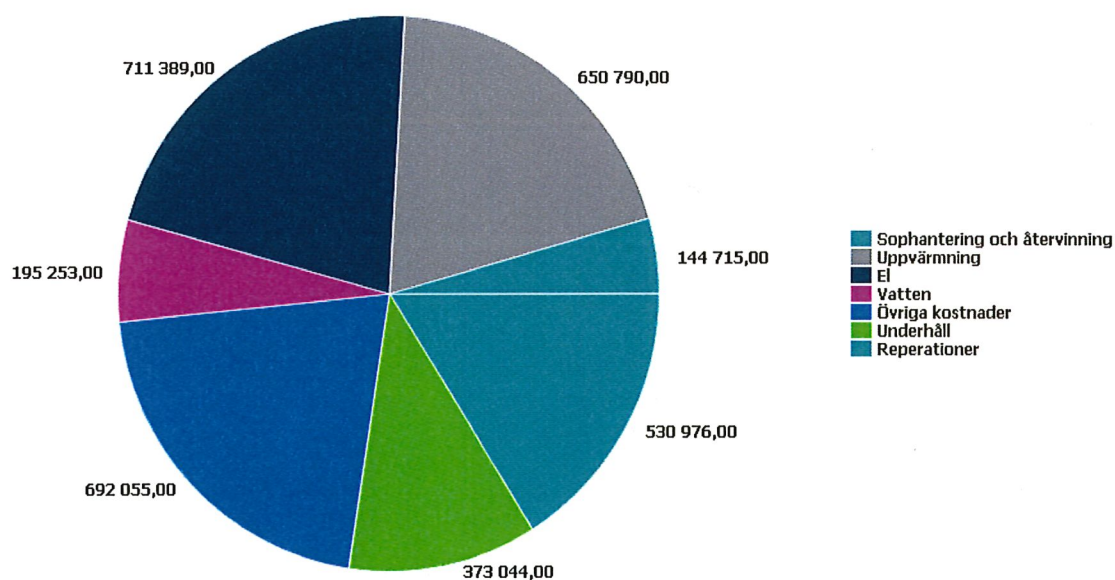
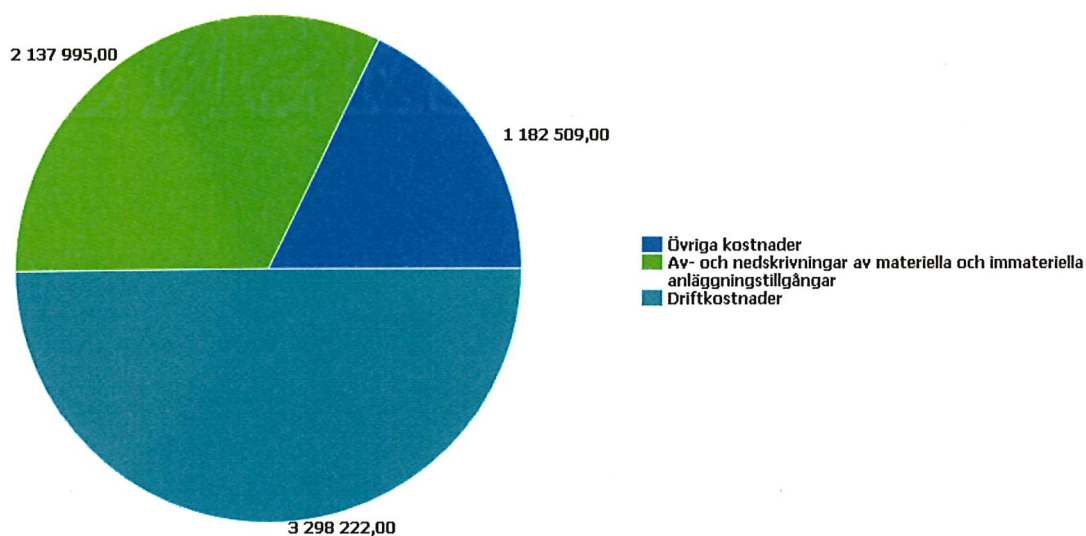






# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 298 222	2 940 768
Övriga externa kostnader	963 466	806 227
Personalkostnader	158 880	144 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 137 995	2 137 995
Finansiella poster	60 163	122 434
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 618 726</b>	<b>6 152 258</b>





# Styrelsens ord

## Omvärlden

År 2022 har varit ett omvälvande år i vissa avseende. Några omständigheter är bl.a. följande:

- Krig har utbrutit i Europa. Detta och tillsammans med Sveriges knytningar till energi-marknaderna i Europa har medfört, om inte helt ensamt, till skenande priser på marknaden med kostnadsstegringar som vi inte tidigare sett någon jämförelse till, inte ens under energikrisen på 70-talet, en prisstegring som i delar varit svår eller omöjlig att förutse och att parera.
- Inflationen har rusat, delvis i spåren av höjda energipriser, men även drivet av andra orsaker. De kom under året upp i nivåer som vi inte skådat på 40 år och avser stora delar av de varor och tjänster som vår förening nyttjar, inte minst energi.
- Riksbanken har höjt räntan i rekordfart vilket fört med sig att kostnaderna för våra lån stigit rejält. Tiderna med låga räntor verkar nu vara över, kanske även för lång tid framöver.

BRF Kostern i Göteborg, som andra bostadsrättsföreningar och fastighetsägare i landet, står givetvis inte immuna mot denna omvärld och har och kommer få vidkännas kraftfulla kostnadsökningar. Merparten av våra lån ligger med bunden låg ränta, men ett av dessa lån, motsvarande ca 1/3 av våra krediter förföll den 1 december 2022 och ett annat, likaledes motsvarande ca 1/3-del av lånestocken kommer förfalla den 15 november 2023. Det sagda innebär kostnadsökningar i kapitaldelen, som, i följd av att föreningen har gjort kapital-tillskott, endast faller mot de medlemmar vars lägenheter inte gjort sådant tillskott. Å andra sidan stiger även kostnaderna för de medlemmar som gjort kapitaltillskott och lånat upp hela eller delar av kapitaltillskottet på bolånemarknaden med rörlig ränta eller lån som förfallit under perioden eller i närtid.

## Avgiftsförändringar

Styrelsen har för att möta denna omvärld beslutat att höja årsavgifterna för 2023 i drifts-delen med 9 procent och i kapitaldelen till en nivå som motsvarar förväntade ränte-kostnader jämte två procents amortering på befintliga lån, vilka fn uppgår till ca 14,9 miljoner.

BRF Kostern i Göteborg bedömer att vi med dessa avgiftsökningar stå ekonomiskt starkt inför 2023.

## Händelser under året och framöver som bör omnämnas.

Under året har avtal tecknats för underhåll/renovering av våra fasader. Kostnaden för dessa åtgärder är uppskattad till dryga 5 miljoner, vilka medel tas från våra likvida medel på bank och inte upptagande av nya lån. Arbetena påbörjas under våren 2023 och ska enligt avtalet vara slutfört under år 2023.

Två lägenheter har gjort kapitaltillskott motsvarande värdet av BRF:s kvarvarande lån för dessa lägenheter. Detta innebär att **66 av 90 lägenheter, eller dryga 73%** nu gjort sådant tillskott. Föreningen har kunnat amortera ytterligare på befintliga lån som är anmärknings-värt låga för en förening med hus byggda 2004.

Markarbetena framför oss på Första Långgatan har kommit igång i enlighet med fastställd detaljplan för Masthamnsområdet. Arbetena kommer att fortsätta under 2023, med bl.a. dragningar av ledningar längs trottoaren på vår sida av Första Långgatan, flyttning av spår-vagnshållplats närmare vår fastighet mm. Vi har att räkna med att byggnationen i närområdet framöver enligt denna plan kommer fortgå till omkring 2030. Det kommer därför, tillsammans med vår egen fasadrenovering, bli ett lätt stökigt 2023 och ett antal år framöver, men för-hoppningsvis ge attraktiva omgivningar med affärer, restauranger och en uppfräschad när-miljö.

Göteborg i januari 2023

Styrelsen för BRF Kostern i Göteborg

---

# 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