

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kostern i Göteborg
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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 617 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 70 procent av medlemmarna har idag gjort sådant tillskott och föreningens lån, tillsammans med andra amorteringar, har sjunkit från ca 81 till 16,5 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 Osséens försäkringsmäklare. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	15
3 rum och kök	55
4 rum och kök	14
5 rum och kök	5



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	75	Varav 12 stycken med laddstolpar
Antal p-platser	5	

Total tomtarea 3 950 m²

Total bostadsarea 8 688 m²

Årets taxeringsvärde 313 200 000 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 669 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 107 tkr/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 950 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, miljöbelysning	133 769

Planerat underhåll

	År
Fasader	2022-2023
Portkodssystem	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Björnram	Ordförande	2022
Ann-Marie Andersson	Sekreterare	2022
Jonas Almström	Ledamot	2023
Peder Kampe	Ledamot	2023
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helen Elvmarker	Suppleant	2023
Jari Saarelainen	Suppleant	2023
Lena Medelius	Suppleant	2022
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Guide Revision, Håkan Mattsson	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Mats Holmqvist	

Revisorssuppleanter

Staffan Löwenadler

Valberedning

Hans Cedermark, sammankallande
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. Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Föreningens årsavgift för drift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 % och med 2 % för årsavgift kapital.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för drift med 6,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 290 kr/m²/år.

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

Styrelsens verksamhetsberättelse

Under det gånga verksamhetsåret har inga stora väsentliga händelser inträffat som har att redovisas i denna handling.

BRF Kostern i Göteborg har sedan 2008 genomfört s.k. frivilligt kapitaltillskott. Det innebär att bostadsrättshavare lämnats möjligheten att lösa bort – överta – den del av föreningens lån som svarar mot andelstalet på varje enskild bostadsrätt. Dryga 71 % av våra medlemmar har gjort sådant kapitaltillskott. Möjlighet för de medlemmar som ännu inte lämnat sådant frivilligt kapitaltillskott lämnats till dem normalt en gång per år. En av anledningarna till förfarandet har att göra med att föreningen saknar skattemässig avdragsrätt för räntor medan medlemmen har sådan (fn 30%). Föreningen har härigenom kunnat få en nivå på kvarvarande lån som är mycket låg, ca 16 miljoner, lån som bara betalas av medlemmar som inte gjort kapitaltillskott. Det har medfört att våra årsavgifter ligger mycket lågt jämfört med de flesta andra BRF:er med byggnader uppförda i samtid som BRF Kostern i Göteborg. BRF Kostern i Göteborg har av den fristående organisationen ”allabrf.se” erhållit högsta rating, A++.

Styrelsen har under året beslutat att höja avgifterna för drift med 6 % för 2022. Detta har att göra dels med en ökad inflationstakt men framförallt att föreningen långsiktigt måste stärka sina intäkter för att söka få dessa att uppgå till antagna underhållskostnader framöver i den underhållsplan som årligen revideras. Ytterligare anpassning till denna nivå kommer troligen göras de kommande åren.

Styrelsen förvaltar medlemmarnas fastighet vilka har ett ungefärligt värde om ca 500 - 600 milj SEK och ser det som en självklarhet att värdena inte får minska p.g.a. eftersatt underhåll.

Styrelsen konstaterar att nuvarande avskrivningsregler medför att ett negativt resultat upp-kommer. Styrelsen avser inte att höja avgifterna bara för att uppnå ett positivt resultat, men underhålla våra byggnader på det sätt att de bevarar sitt värde under de 120 år som avskrivningsperioden omfattar. Även om underskotten i resultaträkningen ökar har föreningen ett positivt kassaflöde och haft så alltsedan sedan bildandet.

Styrelsen har under året upphandlat projekteringsledning för underhåll av våra fasader. Underhållsarbetet, som är relativt omfattande, kommer starta under 2022 och ska enligt plan vara avslutade under 2023. Vår förhoppning är att vi kan klara detta arbete utan att uppta nya lån men slutkostnaden är i skrivande stund inte klar.

Vi har vidare under året beslutat att byta ut vårt nuvarande portkod- och porttelefonsystem.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 195	4 160	4 364	4 290	4 100
Resultat efter finansiella poster	-1 521	-1 112	-649	-1 030	-1 473
Resultat exklusive avskrivningar	617	1 026	1 489	1 197	705
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-333	94	989	697	205
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	109	109	58	58	58
Balansomslutning	261 094	263 438	264 396	265 689	267 844
Soliditet %	93	93	93	93	92
Driftkostnader, kr/m ²	338	318	231	254	291
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	323	298	226	237	248
Underhållsfond, kr/m ²	459	365	276	224	183
Lån, kr/m ²	1 904	1 946	1 988	2 131	2 211

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Kapitaltillskott	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 720 874	191 680 000	3 171 455	-8 311 356	-1 111 868
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 111 868	1 111 868
Reservering underhållsfond			950 000	-950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-133 769	133 769	
Årets resultat					-1 521 079
Vid årets slut	59 720 874	191 680 000	3 987 686	-10 239 455	-1 521 079

Resultatdisposition



Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 423 224
Årets resultat	-1 521 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	133 769
Summa	-11 760 534

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 11 760 534
--	---------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 194 578	4 160 189
Övriga rörelseintäkter	Not 3	436 601	660 173
Summa rörelseintäkter		4 631 179	4 820 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 940 768	-2 777 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-806 227	-744 265
Personalkostnader	Not 6	-144 834	-123 219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 137 995	-2 137 995
Summa rörelsekostnader		-6 029 824	-5 783 454
Rörelseresultat		-1 398 645	-963 091
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 960	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 478	21 239
Räntekostnader fastighetslån		-157 872	-170 016
Summa finansiella poster		-122 434	-148 777
Resultat efter finansiella poster		-1 521 079	-1 111 868
Årets resultat		-1 521 079	-1 111 868



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	252 044 130	254 174 970
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	121 641	128 796
Summa materiella anläggningstillgångar		252 165 771	254 303 766
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		252 300 771	254 438 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 226	1 836
Övriga fordringar, skattekonto		9 388	3 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	393 650	808 989
Summa kortfristiga fordringar		436 264	813 899
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 356 691	8 184 847
Summa kassa och bank		8 356 691	8 184 847
Summa omsättningstillgångar		8 792 955	8 998 746
Summa tillgångar		261 093 726	263 437 512



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	251 400 874	251 400 874	
Fond för yttre underhåll	3 987 686	3 171 455	
Summa bundet eget kapital	255 388 560	254 572 329	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 239 455	-8 311 356	
Årets resultat	-1 521 079	-1 111 868	
Summa fritt eget kapital	-11 760 534	-9 423 224	
Summa eget kapital	243 628 025	245 149 104	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 992 642	0
Övriga långfristiga skulder	Not 15	54 950	62 750
Summa långfristiga skulder		11 047 592	62 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 545 596	16 909 382
Leverantörsskulder		147 117	655 436
Skatteskulder		13 558	10 858
Övriga skulder		14 570	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	697 268	649 637
Summa kortfristiga skulder		6 406 973	18 225 658
Summa eget kapital och skulder		261 093 726	263 437 512



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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, drift	2 520 168	2 470 800
Årsavgifter, kapital	529 548	555 696
Hyror, garage	914 075	872 884
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 252	-22 965
Elavgifter	256 039	283 774
Summa nettoomsättning	4 194 578	4 160 189

I föreningens elkostnad ingår även medlemmarnas hushållsel som debiteras de boende. Föreningens egen kostnad för el är ca. 97'.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 234	117 990
Hyra gästlägenhet	15 250	11 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 074	12 910
Inkassointäkter	0	180
Övriga rörelseintäkter	64 414	12 877
Försäkringsersättningar	220 629	504 966
Summa övriga rörelseintäkter	436 601	660 173

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-133 769	-191 949
Reparationer	-669 462	-710 332
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 310	-180 691
Försäkringspremier	-73 879	-62 738
Kabel- och digital-TV	-153 486	-152 875
Återbäring från Riksbyggen	6 400	0
Obligatoriska besiktningar, hissar	-43 094	-32 048
Övriga utgifter, köpta tjänster	-79 902	-75 722
Snö- och halkbekämpning	-58 169	-28 644
Förbrukningsinventarier	0	-23 639
Vatten	-181 724	-168 390
Fastighetsel	-352 751	-415 115
Uppvärmning	-715 652	-549 382
Sophantering och återvinning	-118 743	-125 954
Förvaltningsarvode drift	-183 227	-60 496
Summa driftskostnader	-2 940 768	-2 777 975

I föreningens elkostnad ingår även medlemmarnas hushållsel som debiteras de boende. Föreningens egen kostnad för el är ca. 97'.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Fritidsmedel	0	-912
Förvaltningsarvode administration	-554 895	-548 510
IT-kostnader, bredband	-125 951	-109 575
Styrelsearvode Riksbyggens representant	-16 423	-22 285
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-15 580
Övriga förvaltningskostnader	-12 500	0
Inkassokostnader	-1 839	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 138	-14 582
Kontorsmateriel	-4 684	-6 762
Telefon och porto	-22 939	-13 691
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-3 780
Konsultarvoden	-16 469	-5 188
Bankkostnader	-1 590	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 400	-1 400
Summa övriga externa kostnader	-806 227	-744 265

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Sammanträdesarvoden	-95 333	-88 930
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 650	- 8 560
Sociala kostnader	-29 851	-25 729
Summa personalkostnader	-144 834	-123 219

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Avskrivning installationer	-7 155	-7 155
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 137 995	-2 137 995

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening Göteborg	12 960	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 960	0



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	237 588 600	237 588 600
Mark	32 553 000	32 553 000
Tillkommande utgifter	207 694	207 694
	270 349 294	270 349 294
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	270 349 294	270 349 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 966 630	-13 835 791
Tillkommande utgifter	-207 694	-207 694
	-16 174 324	-14 043 485
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 130 839	-2 130 839
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-2 130 839	-2 130 839
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 305 163	-16 174 324
Restvärde enligt plan vid årets slut	252 044 131	254 174 970
Varav		
Byggnader	219 491 131	221 621 970
Mark	32 553 000	32 553 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	308 000 000	308 000 000
Lokaler	5 200 000	5 200 000
	313 200 000	313 200 000
Totalt taxeringsvärde	313 200 000	313 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>164 200 000</i>	<i>164 200 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Installationer	143 107	143 107
	143 107	143 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	143 107	143 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-14 310	-7 155
	-14 310	-7 155
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 155	-7 155
	-7 155	-7 155
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-21 465	-14 310
	-21 465	-14 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 465	-14 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	121 642	128 797

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
270 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	135 000	135 000
Summa andra långfristiga fordringar	135 000	135 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	127 717	121 492
Förutbetalda försäkringspremier	74 085	73 879
Förutbetalda driftkostnader	0	4 690
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 483	135 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 996	38 040
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 260	10 260
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 109	424 877
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	393 650	808 989



Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 675	2 675
Bankmedel, SBAB	7 508 256	7 485 804
Transaktionskonto, Swedbank	845 760	696 368
Summa kassa och bank	8 356 691	8 184 847

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	16 538 238	16 909 382
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 545 596	-16 909 382
Långfristig skuld vid årets slut	10 992 642	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-09-01	5 241 080,00	-5 241 080,00	0,00	0,00
SBAB	0,64%	2021-09-28	206 994,00	-205 963,00	1 031,00	0,00
SBAB	0,97%	2021-11-26	161 308,00	0,00	161 308,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2021-12-01	11 300 000,00	-11 091 192,00	208 808,00	0,00
NORDEA	0,27%	2022-12-01	0,00	5 545 596,00	0,00	5 545 596,00
NORDEA	0,64%	2023-11-15	0,00	5 545 596,00	0,00	5 545 596,00
NORDEA	0,72%	2025-08-20	0,00	5 447 043,00	0,00	5 447 043,00
Summa			16 909 382,00	0,00	371 147,00	16 538 238,00

*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.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner, garagedosor	54 950	62 750
	54 950	62 750



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 431	21 404
Upplupna räntekostnader	7 451	9 580
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 261
Upplupna elkostnader	40 339	44 665
Upplupna vattenavgifter	27 000	26 833
Upplupna värmekostnader	112 637	82 558
Upplupna kostnader för renhållning	3 066	2 919
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	66 103	66 022
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 241	363 394
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 268	649 637

Not 17 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	81 146 000	81 146 000
<i>Varav i eget förvar (ägararkivet)</i>	<i>24 344 000</i>	<i>24 344 000</i>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen. Föreningen kommer att börja med ett kostnadskrävande fasadprojekt under 2022.



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-

Peter Björnram

Ann-Marie Andersson

Peder Kampe

Jonas Almström

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Guide Revision AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557467160349

Document

Årsredovisning Kostern 2021

Main document

20 pages

Initiated on 2022-04-13 13:10:16 CEST (+0200) by Hans Carlsson (HC)

Finalised on 2022-04-19 17:55:24 CEST (+0200)

Initiator

Hans Carlsson (HC)

Riksbyggen

hans.carlsson2@riksbyggen.se

Signing parties

Peter Björnram (PB)

ID number 195210085014

peter.bjornram@dnovolaw.com



The name returned by Swedish BankID was "PETER BJÖRRAM"

Signed 2022-04-18 09:26:34 CEST (+0200)

Ann-Marie Andersson (AA)

ID number 6201035901

amandersson99@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Ann-Marie Ingrid Elisabeth Andersson"

Signed 2022-04-17 09:39:26 CEST (+0200)

Peder Kampe (PK)

ID number 6308164059

peder.kampe@intervenja.se



The name returned by Swedish BankID was "PEDER KAMPE"

Signed 2022-04-19 10:26:59 CEST (+0200)

Jonas Almström (JA)

ID number 195806020177

jonas.almstroem@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Jonas Håkan Almström"

Signed 2022-04-13 13:25:48 CEST (+0200)

Marie Hellström (MH1)

ID number 198105307105

Mats Holmqvist (MH2)

ID number 196005045015



Verification

Transaction 09222115557467160349

marie.hellstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MARIE HELLSTRÖM"

Signed 2022-04-13 13:24:41 CEST (+0200)

mats@kubenredovisning.se



The name returned by Swedish BankID was "MATS HOLMQVIST"

Signed 2022-04-19 16:53:08 CEST (+0200)

Håkan Mattsson (HM)

ID number 198105315553

hakan.mattsson@guiderevision.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Håkan Mattsson"

Signed 2022-04-19 17:55:24 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kostern i Göteborg för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2021 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 2022-

Guide Revision AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Mats Holmqvist
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.04.2022 17:56

SENT BY OWNER:

Håkan Mattsson • 19.04.2022 10:57

DOCUMENT ID:

rJY5KI3N5

ENVELOPE ID:

HkOqYgh45-rJY5KI3N5

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Kostern i Göteborg.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS HOLMQVIST mats@kubenredovisning.se	Signed Authenticated	19.04.2022 16:50 19.04.2022 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/05/1960) IP: 83.185.34.182
Hans Håkan Mattsson hakan.mattsson@guiderevision.com	Signed Authenticated	19.04.2022 17:56 19.04.2022 17:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/05/1981) IP: 84.19.144.245

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



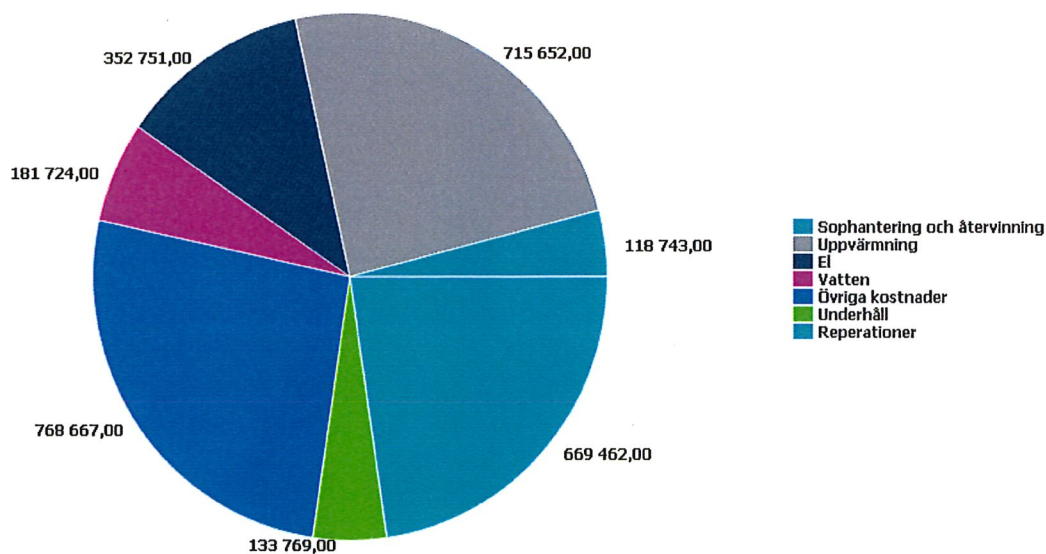
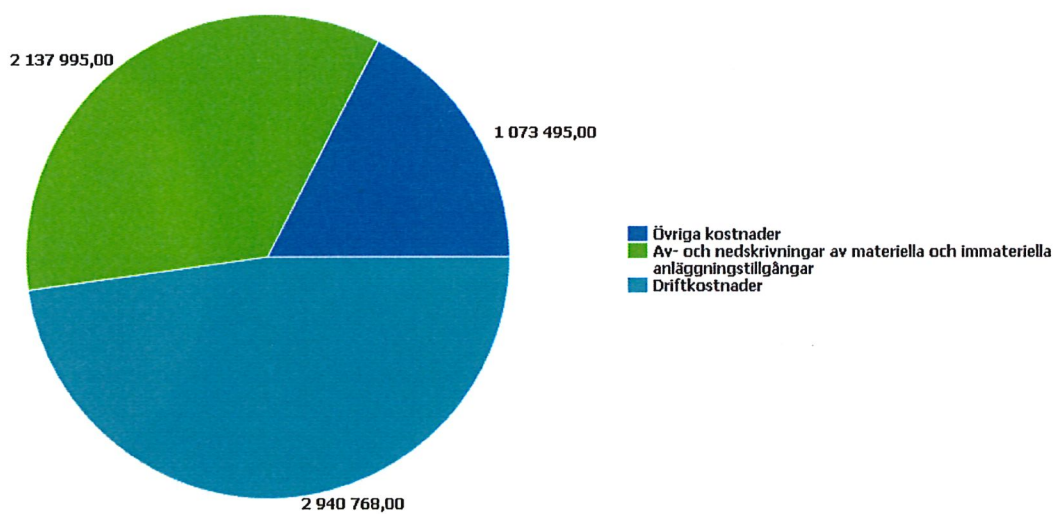
eIDAS
standard



PADES
sealed

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 940 768	2 777 975
Övriga externa kostnader	806 227	744 265
Personalkostnader	144 834	123 219
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	2 137 995	2 137 995
Finansiella poster	122 434	148 777
Summa kostnader	6 152 258	5 932 230



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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860