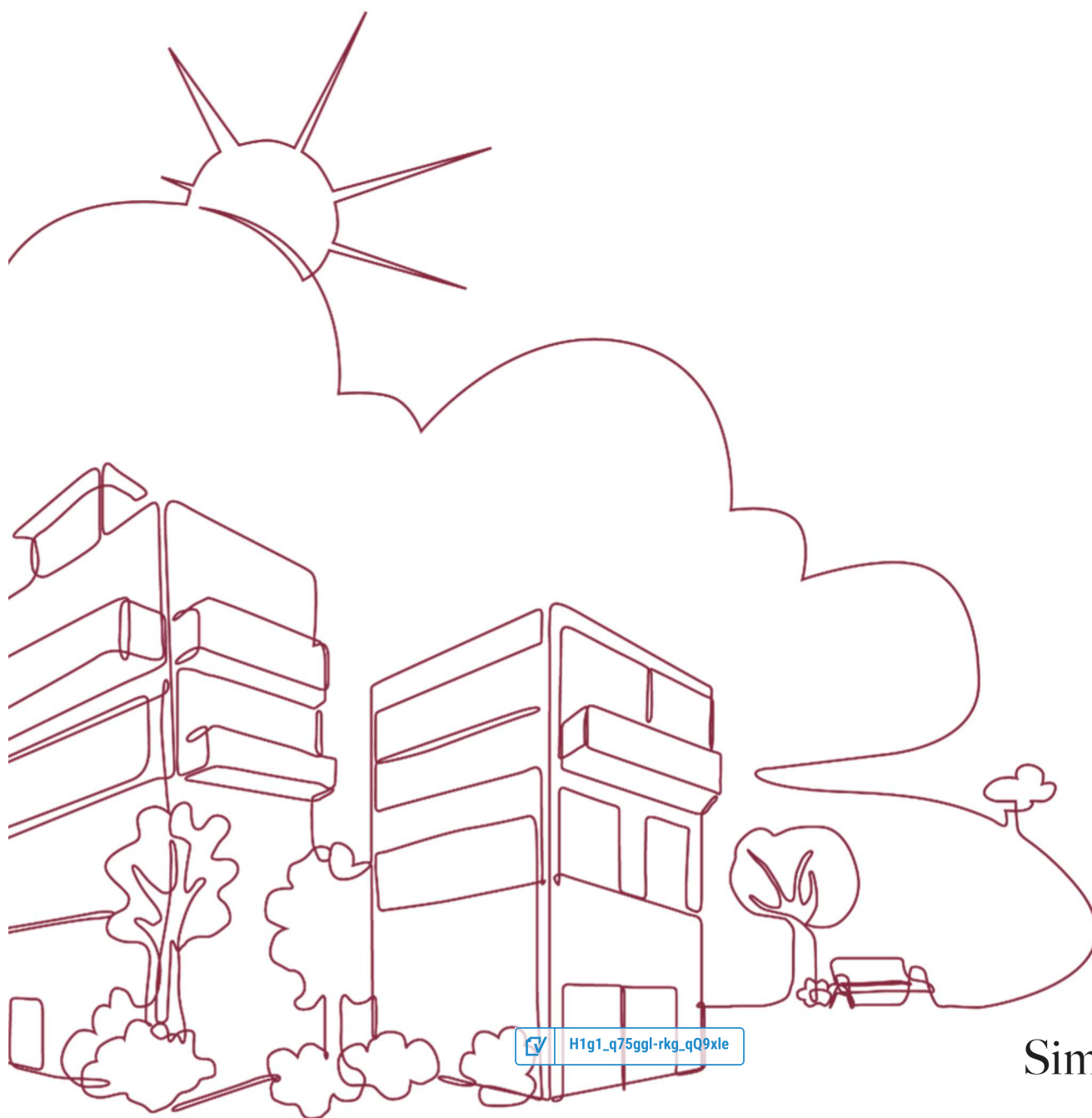


Årsredovisning 2024

Brf Kostern

769611-1298



 H1g1_q75ggl-rkg_qQ9xle

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kostern

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kostern 7	2010	Lidingö

Förvärvet skedde genom en paketering av ett aktieföretag, Fastighets AB Kostern 7, som föreningen förvärvat från Lidingöhuset AB. Dotterbolaget likviderades under 2013.

Fastigheten byggdes 1965 och har värdeår 1965.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 355 kvm och 1 lokal om 56 kvm. I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Möller	Ordförande
Fredrik Börjesson	Styrelseledamot
Marcus Lind	Styrelseledamot
Patrik Nordmark	Styrelseledamot

Valberedning

Urban Åkerström

Rickey Mleczkovicz

Firmateckning

Två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Mikael Jennel Revisor Bakertilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Påbörjad ombyggnad av lokalyta till lgh (1 st)
- 2023** ● Nya tvättstugemaskiner
1 ny laddstolpe parkering
- 2022** ● Installerat frånluftsvärmeväxlare
Ventilation, åtgärder efter OVK samt ny fläkt
- 2021** ● 1 ny laddstolpe parkering
- 2020** ● Ventilationskontroll (OVK)
Ny sophantering
Laddstolpar parkering 2 st
- 2019** ● Spolning av stammar
- 2018** ● Partiellt stambyte, 1 lägenhet
- 2016** ● Tak och balkongrenovering samt fasadtätning
Belysning och el övre parkeringen
- 2015** ● Renovering fläktrum
Inspektion ventilationskanaler
Renovering fönsterkarmar
- 2014** ● Byte av termostat och ventiler
Påbörjad ombyggnad av lokalyta till 3 st nya lägenheter
Ny undercentral
- 2013** ● Renovering elstolpar
Ventilationskontroll (OVK)
Tätning av p-däck

2013 ● Ombyggnad av lokalyta till lgh (6 st)

2012 ● Ny utebelysning
Nya motorvärmare
Fönster och balkongdörrsbyte
Fasadrenovering

2011 ● Ombyggnad entré

Planerade underhåll

2025 ● Ytskikt trapphus och hiss invändigt
Tak över ingångar plan 1
Uppgradering port - nytt inpasseringssystem
Spola och filma avloppsstammar

2028 ● Hissrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	BK Kraft AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 3% from 1 april 2025. Styrelsen planerar för årliga höjningar om 3-5% en tid framöver.

Under 2024 har den lokalyta som ska omvandlas till bostadsrätt har sålts och ombyggnaden förväntas vara slutförd med godkännande för att bosätta sig i den under våren 2025.

Förändringar i avtal

Avtalet om teknisk förvaltning har sagts upp och nytt avtal tecknas vid avtalsslut våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 737 950	1 710 659	1 712 060	1 700 827
Resultat efter fin. poster	-919 984	-817 440	-387 084	-164 746
Soliditet (%)	75	74	75	75
Yttre fond	500 446	709 253	541 601	415 628
Taxeringsvärde	55 884 000	55 884 000	55 884 000	41 991 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	660	660	653
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	85,1	84,4	87,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 096	5 249	5 249	5 249
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 839	4 977	4 977	4 977
Sparande per kvm totalyta, kr	-98	54	195	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	63	57	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	106	115	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	28	27	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	196	199	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,15	2,55	0,79	0,61
Räntekänslighet (%)	7,90	8,05	7,96	8,04

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Då resultatet före underhåll och avskrivningar är negativt men föreningens likviditet är god, har styrelsen i samband med budgetarbetet beslutat att höja medlemsavgifterna med 3% from 1/4 2025 och förvarnar om att man planerar för ytterligare årliga höjningar med 3-5% under några år framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	40 901 102	-	1 409 011	42 310 113
Upplåtelseavgifter	3 297 951	-	1 140 989	4 438 940
Fond, yttre underhåll	709 253	-	-208 807	500 446
Balanserat resultat	-8 792 564	-817 440	208 807	-9 401 197
Årets resultat	-817 440	817 440	-919 984	-919 984
Eget kapital	35 298 302	0	1 630 016	36 928 318

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 401 197
Årets resultat	-919 984
Totalt	-10 321 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	167 652
Att från yttre fond i anspråk ta	-143 022
Balanseras i ny räkning	-10 345 811
	-10 321 181

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 737 950	1 710 659
Övriga rörelseintäkter	3	18 030	40 097
Summa rörelseintäkter		1 755 980	1 750 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 270 044	-1 495 312
Övriga externa kostnader	9	-277 414	-142 172
Personalkostnader	10	-112 950	-95 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-555 471	-541 549
Summa rörelsekostnader		-2 215 878	-2 274 240
RÖRELSERESULTAT		-459 898	-523 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	37 731	12 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-497 817	-306 595
Summa finansiella poster		-460 086	-293 955
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-919 984	-817 440
ÅRETS RESULTAT		-919 984	-817 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13	43 227 715	43 690 243
Maskiner och inventarier	14	706 170	782 591
Pågående projekt		24 340	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 958 225	44 472 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 958 225	44 472 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 451	16 163
Övriga fordringar	15	1 168	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 201	72 572
Summa kortfristiga fordringar		107 820	89 553
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 265 938	3 399 913
Summa kassa och bank		5 265 938	3 399 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 373 758	3 489 466
SUMMA TILLGÅNGAR		49 331 983	47 962 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 749 053	44 199 053
Fond för yttre underhåll		500 446	709 253
Summa bundet eget kapital		47 249 499	44 908 306
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 401 197	-8 792 564
Årets resultat		-919 984	-817 440
Summa fritt eget kapital		-10 321 181	-9 610 004
SUMMA EGET KAPITAL		36 928 318	35 298 302
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		144 107	384 636
Skatteskulder		6 410	5 612
Övriga kortfristiga skulder		5 463	8 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	247 686	264 974
Summa kortfristiga skulder		12 403 665	12 663 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 331 983	47 962 300

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-459 898	-523 485
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	555 471	514 070
	95 573	-9 415
Erhållen ränta	37 731	12 640
Erlagd ränta	-507 505	-287 657
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-374 201	-284 432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 267	-9 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-250 645	320 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-643 113	26 666
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 862	-249 891
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 862	-249 891
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 550 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 550 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 866 025	-223 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 399 913	3 623 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 265 938	3 399 913

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kostern har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Installationer	10 - 20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 466 843	1 438 087
Hysesintäkter, lokaler	131 712	127 111
Hysesintäkter, p-platser	57 000	56 750
Övriga intäkter	82 395	88 711
Summa	1 737 950	1 710 659

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerering	18 040	29 812
Öres- och kronutjämnning	-10	-2
Övriga intäkter	0	-14 750
Försäkringsersättning	0	4 008
Elstöd	0	21 028
Summa	18 030	40 097

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	89 276	105 094
Städning	62 708	78 386
Övrigt	0	-492
Besiktning och service	49 365	32 256
Trädgårdsarbete	9 097	10 500
Snöskottning	790	17 068
Summa	211 236	242 812

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	116 101	92 908
Summa	116 101	92 908

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	121 011	406 861
Summa	121 011	406 861

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	122 370	151 069
Uppvärmning	250 361	254 941
Vatten	78 632	67 517
Sophämtning	55 085	41 932
Summa	506 447	515 459

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	125 981	55 516
Kabel-tv/bredband	128 268	122 068
Fastighetsskatt	61 000	59 688
Summa	315 249	237 272

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 074	138
Övriga förvaltningskostnader	152 540	27 336
Juridiska kostnader	2 750	0
Revisionsarvoden	21 151	19 658
Ekonomisk förvaltning	85 813	82 612
Övriga externa kostnader	13 085	12 427
Summa	277 414	142 172

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 950	72 450
Sociala avgifter	27 000	22 758
Summa	112 950	95 208

NOT 11, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter från bank	37 717	12 603
Ränteintäkter skattekonto	14	37
Summa	37 731	12 640

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	497 817	306 402
Övriga räntekostnader	0	193
Summa	497 817	306 595

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 575 191	49 575 191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 575 191	49 575 191
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 884 948	-5 418 910
Årets avskrivning	-462 528	-466 038
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 347 476	-5 884 948
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 227 715	43 690 243
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 947 505</i>	<i>15 947 505</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 614 000	27 614 000
Taxeringsvärde mark	28 270 000	28 270 000
Summa	55 884 000	55 884 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	906 040	656 149
Inköp	16 522	249 891
Utgående anskaffningsvärde	922 562	906 040
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-123 449	-75 417
Avskrivningar	-92 943	-48 032
Utgående avskrivning	-216 392	-123 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	706 170	782 591

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 168	458
Övriga fordringar	0	360
Summa	1 168	818

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 088	10 475
Försäkringspremier	22 480	9 014
Kabel-tv/bredband	32 380	31 629
Förvaltning	22 253	21 454
Summa	89 201	72 572

NOT 17, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-11-28	3,18 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2025-01-28	3,24 %	4 000 000	4 000 000
SEB	2025-04-28	3,80 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2025-04-28	3,80 %	2 000 000	2 000 000
Summa			12 000 000	12 000 000
Varav kortfristig del			12 000 000	12 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	15 677	15 677
Ei	14 313	18 893
Uppvärmning	30 823	36 812
Utgiftsräntor	14 870	24 558
Förutbetalda avgifter/hyror	144 003	141 734
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	9 300
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	247 686	264 974

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

28 500 000

2023-12-31

28 500 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lidingö

Cecilia Möller
Ordförande

Fredrik Börjesson
Styrelseledamot

Marcus Lind
Styrelseledamot

Patrik Nordmark
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Stockholm KB
Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kostern
Org.nr 769611-1298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kostern för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kostern räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt vår elektroniska signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 11:08

SENT BY OWNER:
Carl Lindberg • 08.05.2025 14:58

DOCUMENT ID:
rkg_qQ9xle

ENVELOPE ID:
H1g1_q75ggl-rkg_qQ9xle

DOCUMENT NAME:
ÅR+RB Kostern 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Cecilia Möller cecilia.moller@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 16:52 08.05.2025 16:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/11/29) IP: 193.14.197.157
HANS JOHAN MARCUS LIND marcus.lind@live.se	Signed Authenticated	09.05.2025 08:53 09.05.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/26) IP: 188.151.202.229
Fredrik Bengt Börjesson fred.borjesson@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:02 09.05.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/20) IP: 104.28.31.63
PER GEORG PATRIK NORDMARK Patrik.nordm4rk@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 09:46 09.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/15) IP: 98.128.209.2
Claes Mikael Jennel mikael.jennel@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	09.05.2025 11:08 09.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/21) IP: 135.225.52.139

* 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