

Kosterhusens inventarieförening

Org.nr: 802419-8734

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Kosterhusens inventarieförening, 802419-8734, med säte i Strömstad, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt de medlemmarna i Brf Kosterhusen som inte äger alla andelar i en och samma lägenhet, förvalta föreningens lösa egendom, ansvara för att det inre underhållet i de delägda lägenheterna samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Medlemskapet är obligatoriskt för ägare av delägda lägenheter. Medlem som säljer en eller flera andelar är skyldig att meddela köparen detta. Nya medlemmar kan anslutas till föreningen efter styrelsens prövning.

Föreningen äger och förvaltar de lösa inventarierna i nio av lägenheterna i Brf Kosterhusen. Föreningen köper in inventarier, förbrukningsmaterial samt ombesörjer årlig storstädning och tvätt.

Föreningen beskattas som en ideell förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Mikael Rykatkin
Ledamot	Øyvind Trollerud
Ledamot	Andreas Hope
Suppleant	Björn Wannberg

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2026
2025

Revisor

Revisor	Maj-Britt Andersson
---------	---------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jørn Emil Fjeldvik.

Firmateckning

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



Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen har tecknat ett nytt avtal med HSB, som tar över den ekonomiska förvaltningen fr.o.m. 2025-01-01.

Försäkring

Föreningens inventarier är försäkrade i Länsförsäkringar t.o.m. 2025-12-31.

Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 18 147 kr och planerat underhåll för 27 189 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Årets underhållskostnad i not 4 avser inköp av täcken, madrasskydd, kuddar och kuddskydd till samtliga lägenheter, byte av WC-stol samt byte av diskmaskin.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Under räkenskapsåret gjordes en enkät där samtliga delägare fick ta ställning till vilken standard de anser att lägenheterna bör ha. Från enkätundersökningen upprättades en preliminär underhållsplan som sträcker sig över 20 år.

I kommande års underhåll enligt preliminär underhållsplan finns inköp av ytterligare uppsättning av sängkläder i närtid, men även större åtgärder likt badrumsrenovering och inköp av nya möbler under 2032.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

På ordinarie föreningsstämma röstade stämman för förslag att ändra föreningens namn till Kosterhusens delägarförening samt ändringar av föreningens stadgar avseende ändamål, föreningens namn och kallelsetid till stämman. Då stadgeändring kräver beslut på ytterligare en stämma kommer föreningen att rösta om stadgeändringarna även vid ordinarie stämma under 2025.

Styrelsens ord

Styrelsen har under året arbetat med frågan om föreningens inriktning i framtiden. Vi avser att fortsätta arbeta med att omvandla föreningen från en förening som endast hanterar inventarier till att hantera även andra tjänster som är viktiga för delägare.

Under året har vi kontrakterat en vaktmästare som hanterat den löpande driften under maj-augusti. Vi räknar med att kunna fortsätta med det även framöver.

Inför 2025 har vi också bytt ekonomisk förvaltare och använder oss framöver av HSB.

Även om årets ekonomiska utfall är positivt ser styrelsen stora utmaningar kring ekonomin. Vi avsätter inte den summa pengar som är nödvändig för att långsiktigt hålla en rimlig standard på lägenheterna.



Medlemsinformation

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 110 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 109 medlemmar.

Medlemsavgifter

Föreningen förändrade medlemsavgiften senast 2024-01-01 då avgiften höjdes med 67 kr till ny medlemsavgift 1 741 kr per andel.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	266	256	256	210
Resultat efter finansiella poster, tkr	76	110	124	39
Soliditet, %	87	90	77	49



Förändringar i eget kapital

	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	152 355	68 238	110 422
Disposition enligt föreningsstämma		110 422	-110 422
Avsättning till underhållsfond	50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond	-27 189	27 189	
Årets resultat			76 303
Belopp vid årets utgång	175 166	155 849	76 303

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	178 660
Årets resultat före fondförändring	76 303
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	- 50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	27 189
Summa över-/underskott	232 152

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	232 152
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

266 373

256 122

Övriga rörelseintäkter

3

3 424

552

Summa rörelseintäkter

269 797

256 674

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-137 662

-81 229

Övriga kostnader

5

-23 847

-22 868

Personalkostnader

6

-28 200

-29 725

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-9 287

-15 321

Summa rörelsekostnader

-198 996

-149 143

RÖRELSERESULTAT

70 801

107 531

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 502

2 891

Summa finansiella poster

5 502

2 891

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

76 303

110 422

RESULTAT FÖRE SKATT

76 303

110 422

ÅRETS RESULTAT

76 303

110 422



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, maskiner och installationer	8	19 951	29 239
Summa materiella anläggningstillgångar		19 951	29 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 951	29 239
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 215	9 744
Övriga fordringar	9	41 443	41 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7 355	6 334
Summa kortfristiga fordringar		52 013	57 498
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	394 250	281 078
Summa kassa och bank		394 250	281 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 263	338 576
SUMMA TILLGÅNGAR		466 214	367 815

Vi ser om ditt hus!



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Underhållsfond		175 166	152 355
Summa bundet eget kapital		175 166	152 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		155 849	68 239
Årets resultat		76 303	110 422
Summa fritt eget kapital		232 152	178 661
SUMMA EGET KAPITAL		407 318	331 016
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder		4 781	8 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	54 115	28 429
Summa kortfristiga skulder		58 896	36 799
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		58 896	36 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		466 214	367 815



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	70 801	107 531
Avskrivningar	9 287	15 321
Summa	80 088	122 852
Erhållen ränta	5 502	2 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 590	125 743
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	5 485	3 421
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	22 097	-27 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 172	101 571
Årets kassaflöde	113 172	101 571
Likvida medel vid årets början	281 078	179 507
Likvida medel vid årets slut	394 250	281 078



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgång
Inventarier, maskiner och installationer

Nyttjandeperiod (år)
10-15

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Medlemsavgifter

2024

2023

266 373

256 122

Totalt nettoomsättning

266 373

256 122

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga intäkter *

2024

2023

3 424

552

Totalt övriga rörelseintäkter

3 424

552

* Av intäkt 2024 avser 3 000 kr utförda tjänster för Brf Kosterhusen. Resterande 424 kr samt intäkt 2023 avser återbäring från Länsförsäkringar.



Not 4. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel *	0	42 878
Fastighetsstäd	25 464	22 265
Försäkringar	6 334	6 330
Förbrukningsmaterial	10 528	6 140
Hyreskostnader **	50 000	0
	92 326	77 613
Reparationer		
VA & sanitet, installationer	2 338	0
Värme, installationer	15 809	3 616
	18 147	3 616
Planerat underhåll		
Bostäder	4 144	0
VA & sanitet, installationer	8 624	0
Övrigt	14 421	0
	27 189	0
Totalt fastighetskostnader	137 662	81 229

* Kostnad avser fastighetsskötsel via Veteranpoolen.

** Kostnad avser hyra av lagerlokal fr.o.m. 2024-05-01.

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	23 276	22 500
Tele och post	0	16
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1	0
Bankkostnader	442	352
Frakter och transporter	128	0
Totalt övriga kostnader	23 847	22 868

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	21 488	19 688
Övriga kostnadsersättningar	2 515	2 520
	24 003	22 208
Övriga personalkostnader		
Föreningsvald revisor *	-2 319	1 208
Sociala kostnader	6 516	6 309
	4 197	7 517
Totalt personalkostnader	28 200	29 725

* Positiv kostnad 2024 till följd av att uppbokade arvoden 2023 och 2022 bokats bort.

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	9 287	15 321
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9 287	15 321

Not 8. Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	283 264	283 264
Omklassificeringar	-1	0
Utgående anskaffningsvärden	283 263	283 264
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 254 025	- 238 704
Årets avskrivningar	- 9 287	- 15 321
Utgående avskrivningar	-263 312	-254 025
Utgående redovisat värde	19 951	29 239

Not 9. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 160	1 137
Fordringar Brf Kosterhusen	40 283	40 283
Summa	41 443	41 420

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	7 355	6 334
Summa	7 355	6 334

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	394 250	281 078
Summa	394 250	281 078

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden samt sociala avgifter	54 115	28 429
Summa	54 115	28 429



Underskrifter

Strömstad, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Rykatkin
Ordförande

Øyvind Trollerud
Ledamot

Andreas Hope
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Maj-Britt Andersson
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende