



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 214:22	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 2 hyreslägenheter om 145 kvm och 30 bostadsrätter om totalt 1 758 kvm samt 8 lokaler om 1 145 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 048 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ingegärd Ljungqvist	Ordförande
Andreas Bohlander	Styrelseledamot
Mikael Melander	Styrelseledamot
Sarah Aisha Mubarakah Gustavson	Styrelseledamot
Zophia Johanna Isabell Hasslinger	Styrelseledamot

Valberedning

Mikaela Andersson och Maria Alexén

Firmateckning

Styrelsen samt 2 ledamöter i förening

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2003** ● Omläggning tak högdal
- 2009** ● Omläggning tak lågdal
- 2010** ● Renovering avloppsstammar genom metoden Relining - Både köks- och badrumsstammar
- 2011-2012** ● Omfogning tegelfasad
- 2013-2014** ● Installation säkerhetsdörrar och postboxar
- 2015** ● Byte av all plåtbeslagning på fasaden - Bl a runt fönster och dörrar
- 2018** ● Rengöring ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll - Godkänd OVK
Installation av radiatortermostater - Samtliga radiatorer
Utbyggnad av takbryggor och takstegar, samt besiktning av eldstäder och rökkanaler
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning - Aggregat i Jiu Jitsu-lokalen
Fönsterbyte - Fönster på nordöstra fasaden (mot gården)
- 2018-2020** ● Skyddsrum - Arbetet med skyddsrum färdigställt 2020
- 2019** ● Ommålning entré och trapphus
Installation av ramp i entré
- 2020** ● Byte portar till entré och cykelrum - Nya portar i ek
- 2022** ● Reperation tak-hängrännor
Installation av fiber
- 2023** ● Genomgång av värmesystem
Filmning av ventilationsrör inför OVK
Vattenläcka åtgärdad i Crippas café

2023 ● Reparation av åtta lägenheter efter fuktgenomslag

2024 ● Lokalernas fönster är målade

Armaturer bytta i trapphus och källare, sensorer installerade

Platta taket över lokaler är renoverat och avlopp sänkt för bättre vattenavrinning

Kontroll genomförd av Räddningstjänsten avseende öppna spisar

Reparation och tätning av fönsterplåtar är genomfört

Arbete pågår avseende värmesystem

Takterrass på vån 6 är åtgärdad

OVK genomförd med godkänt resultat även rensning inför OVK

Arbete påbörjat med lägenhet som är fuktskadad

2025 ● OVK för affärslokaler slutförd

Tätning av fönsterplåtar på utsidan är slutförd.

Lägenheten på plan 5 som haft fuktproblem är åtgärdad.

Året har präglats av sökande efter de läckage i värmesystemet som orsakat problem med värmen i lägenheterna. Flera firmor har samarbetat för att i vårt stora hus hitta det läckande röret. Inte förrän en större läcka uppstod i källaren hittades röret som läckt ut vatten under gatan varför det varit svårt att hitta. Nu hoppas vi att det ska hålla tätt framåt.

Planerade underhåll

2026 ● Genomgång av brandskydd

Renovering av torkrum

Säkerställa värmen i gymlokalen

Avtal med leverantörer

Avfall och återvinning	Renova/Göteborgs Stad Intraservice
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighet Bredband - fiber	Fastighet Bredband - fiber Banhof
Fjärrvärme	Göteborg Energi Fastighet
Förvaltning	K&B Förvaltning
Göteborg Energi Vatten	Göteborgs Stad Intraservice
Hisservice	Motum
Trappstäd	Städfirma

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför beslut om vår budget för 2026 har styrelsen haft budgetmöte med vår ekonomiska förvaltare på SBC. På grund av högre räntekostnader än tidigare år (vi har lagt om två stora lån som hade låg ränta) och högre taxebundna kostnader för till exempel el och fjärrvärme behöver vi öka våra intäkter. Reporäntan ligger på bottenivå just nu men senast 2027 kommer den att höjas vilket kan medföra att räntekostnader kan bli högre. För att föreningen på sikt ska kunna få bättre räntor behöver vi komma ner i skuldsättning per bostadsrättsyta. De höga akuta åtgärderna för vatten och värmeproblem har inneburit att kassan dränerats mer än önskat. Vi har nu identifierat det läckage vi hade i värmesystemet och hoppas innerligt att det inte uppstår något mer i den vägen. Föreningen behöver också öka sparandet för att säkra kommande underhåll/investeringar. Styrelsen har tillsammans med SBC bedömt att föreningen behöver höja avgiften med 10% vilket beslutades på mötet.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Ett företag kontaktades för att forsla bort gammalt skräp som medlemmar lämnat efter sig vid flytt, det är en brandfara och ser illa ut. Det kostade en rätt stor summa och krävde mycket arbete för att få tag på ett företag som var villiga att utföra städningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 136 240	3 115 563	3 042 161	2 885 306
Resultat efter fin. poster	-811 971	-1 051 846	-569 805	-2 098 750
Soliditet (%)	49	49	48	47
Yttre fond	136 146	200 000	200 000	200 000
Taxeringsvärde	45 382 000	55 145 000	55 145 000	55 145 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	740	719	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,5	41,7	31,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 048	20 240	21 414	23 126
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 563	11 674	12 351	12 458
Sparande / kvm totalyta, kr	131	161	260	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	29	24	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	128	91	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	39	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	206	154	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	2,44	1,91	-
Räntekänslighet (%)	27,10	27,36	29,78	-

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

Årets underskott beror främst på ökade räntekostnader efter omläggning av två större lån, högre taxebundna kostnader för bland annat el och fjärrvärme, akuta åtgärder kopplade till vatten- och värmeproblem samt ökade avskrivningskostnader till följd av övergången till K3-regelverket. För att möta framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen stärka sitt sparande, skapa utrymme för kommande underhåll och investeringar samt på sikt minska skuldsättningen. Styrelsen följer därför utvecklingen i det löpande

budgetarbetet för att säkerställa att avgiften ligger på en långsiktigt hållbar nivå.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 367 777	-	-	34 367 777
Upplåtelseavgifter	6 059 775	-	-	6 059 775
Fond, yttre underhåll	200 000	-200 000	136 146	136 146
Balanserat resultat	-4 600 497	-851 846	-136 146	-5 588 489
Årets resultat	-1 051 846	1 051 846	-811 971	-811 971
Eget kapital	34 975 209	0	-811 971	34 163 238

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 452 343
Årets resultat	-811 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 146
Totalt	-6 400 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	136 146
Balanseras i ny räkning	-6 264 314

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 136 241	3 115 563
Övriga rörelseintäkter	3	342 097	128 957
Summa rörelseintäkter		3 478 338	3 244 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 914 470	-2 483 317
Övriga externa kostnader	9	-292 540	-237 837
Personalkostnader	10	-89 248	-66 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-981 500	-663 312
Summa rörelsekostnader		-3 277 758	-3 450 952
RÖRELSERESULTAT		200 579	-206 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 216	24 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 021 766	-869 783
Summa finansiella poster		-1 012 550	-845 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-811 971	-1 051 846
ÅRETS RESULTAT		-811 971	-1 051 846

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	68 225 286	69 144 367
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 225 286	69 144 367
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 225 286	69 144 367
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 706	118 996
Övriga fordringar	14	1 811 944	2 232 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	372 966	66 688
Summa kortfristiga fordringar		2 228 616	2 418 504
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 113	1 095
Summa kassa och bank		1 113	1 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 229 729	2 419 599
SUMMA TILLGÅNGAR		70 455 015	71 563 966

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 427 552	40 427 552
Fond för yttre underhåll		136 146	200 000
Summa bundet eget kapital		40 563 698	40 627 552
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 588 489	-4 600 497
Årets resultat		-811 971	-1 051 846
Summa ansamlad förlust		-6 400 459	-5 652 343
SUMMA EGET KAPITAL		34 163 239	34 975 209
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 290 465	11 773 358
Summa långfristiga skulder		23 290 465	11 773 358
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 953 145	23 807 768
Leverantörsskulder		176 791	241 500
Skatteskulder		282 598	281 908
Övriga kortfristiga skulder		0	9 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 777	475 040
Summa kortfristiga skulder		13 001 312	24 815 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 455 015	71 563 966

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	200 579	-206 432
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	981 500	663 312
	1 182 079	456 880
Erhållen ränta	9 216	24 369
Erlagd ränta	-1 020 788	-849 420
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	170 507	-368 171
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 256	-57 813
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 558	-133 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-28 191	-559 152
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-62 419	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 419	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-337 516	-2 064 267
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-337 516	-2 064 267
ÅRETS KASSAFLÖDE	-428 126	-2 623 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 907 847	4 531 264
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 479 721	1 907 847

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stamledningar Värme	10,00 - 21,39 %
Stomme och grund	1,02 %
Yttertak	6,11 %
Fasader	3,56 %
Balkonger	3,56 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,52 %
Styr & övervakning	14,26 %
El	4,07 %
Hissar	6,11 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 291 248	1 291 248
Hysesintäkter bostäder	154 260	154 260
Hysesintäkter lokaler	805 564	792 748
Hysesintäkter lokaler, moms	820 848	813 360
Deb. fastighetsskatt	21 711	28 536
Deb. fastighetsskatt, moms	19 132	13 128
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-4 962
Uppvärmning, moms	9 180	9 180
Dröjsmålsränta	248	470
Pantsättningsavgift	4 689	7 310
Överlåtelseavgift	5 880	7 165
Administrativ avgift, moms	588	49
Administrativ avgift	931	686
Andrahandsuthyrning	1 960	2 390
Öres- och kronutjämnning	2	-5
Summa	3 136 241	3 115 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	16 800	13 415
Försäkringsersättning	0	111 805
Återbäring försäkringsbolag	6 503	3 737
Återvunnen moms	318 794	0
Summa	342 097	128 957

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 109	71 507
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 975	29 010
Larm och bevakning	0	1 389
Städning enligt avtal	95 293	64 482
Städning utöver avtal	0	3 814
Sotning	0	25 233
Besiktningar	81 339	16 867
Hissbesiktning	5 167	5 299
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	73 163
Brandskydd	0	17 648
Myndighetstillsyn	1 699	3 800
Gemensamma utrymmen	0	2 195
Sophantering	6 490	0
Serviceavtal	0	4 075
Serviceavtal, hissar	8 902	0
Förbrukningsmaterial	1 627	1 886
Summa	284 600	320 367

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 713
Bostadsrättslägenheter	9 145	0
Hyseslokaler	7 131	31 554
Tvättstuga	9 873	3 850
Källarutrymmen	13 806	0
Dörrar och lås/porttele	26 125	0
VVS	32 000	16 466
Värmeanläggning/undercentral	162 650	10 119
Ventilation	5 483	7 991
Elinstallationer	21 726	7 000
Hissar	5 991	9 516
Vattenskada	178 618	124 000
Skador/klotter/skadegörelse	6 902	94 271
Summa	479 450	312 480

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	75 465	0
Lokaler	0	74 499
Entr/trapphus	0	44 346
Sophantering/återvinning	0	18 351
VVS	0	6 680
Ventilation	11 525	14 972
Elinstallationer	0	5 618
Tak	0	170 474
Fasader	0	56 658
Fönster	0	301 345
Balkonger/altaner	143 452	187 209
Summa	230 442	880 150

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	105 997	87 181
Uppvärmning	288 160	390 457
Vatten	164 280	149 267
Sophämtning/renhållning	70 037	70 713
Summa	628 474	697 617

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 693	37 366
Kabel-TV	0	6 784
Bredband	81 824	86 942
Fastighetsskatt	140 988	141 610
Summa	291 505	272 702

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 519	185
Juridiska åtgärder	8 260	24 993
Inkassokostnader	1 071	510
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	966	0
Befarade förluster	45 759	0
Revisionsarvoden extern revisor	37 288	18 173
Styrelseomkostnader	6 819	1 215
Fritids och trivselkostnader	0	2 487
Föreningskostnader	18 942	13 155
Förvaltningsarvode enl avtal	82 336	66 765
Överlåtelsekostnad	5 828	11 888
Pantsättningskostnad	5 828	9 439
Administration	7 864	6 017
Konsultkostnader	69 061	83 010
Summa	292 540	237 837

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 900	56 000
Arbetsgivaravgifter	18 348	10 486
Summa	89 248	66 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 021 766	869 653
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	130
Summa	1 021 766	869 783

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 009 501	77 009 501
Årets inköp	62 419	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 071 920	77 009 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 865 134	-7 201 822
Årets avskrivning	-981 500	-663 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 846 634	-7 865 134
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 225 286	69 144 367
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 548 025</i>	<i>22 548 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 800 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	19 582 000	27 745 000
Summa	45 382 000	55 145 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 852	47 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 852	47 852
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 852	-47 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-47 852	-47 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	326 632	324 546
Momsavräkning	6 705	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 523
Transaktionskonto	420 441	836 452
Borgo räntekonto	1 058 167	1 070 300
Summa	1 811 944	2 232 820

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 564	1 461
Förutbet fast skötsel	0	5 053
Förutbet städ	217	13 241
Förutbet försäkr premier	30 000	26 686
Förutbet bredband	22 391	20 247
Upplupna intäkter	318 794	0
Summa	372 966	66 688

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2028-01-17	2,66 %	11 937 186	12 061 780
SBAB	2026-07-14	4,51 %	11 708 553	11 810 794
SBAB	2029-11-22	3,16 %	11 597 871	11 708 552
Summa			35 243 610	35 581 126
Varav kortfristig del			11 953 145	23 807 768

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 494 150 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	64 021	0
Uppl kostn el	11 236	10 648
Uppl kostnad Värme	39 212	43 301
Uppl kostn räntor	94 210	93 232
Uppl kostn vatten	19 407	11 531
Uppl kostnad Sophämtning	6 470	5 488
Uppl kostnad arvoden	43 400	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 636	7 855
Förutbet hyror/avgifter	278 541	277 985
Beräkn arvode revision	18 644	0
Summa	588 777	475 040

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 416 000	40 416 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-25.

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

Göteborg

Ingegärd Ljungqvist
Ordförande

Andreas Bohlander
Styrelseledamot

Mikael Melander
Styrelseledamot

Sarah Aisha Mubarakah Gustavson
Styrelseledamot

Zophia Johanna Isabell Hasslinger
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 10:33

DOCUMENT ID:

rygdDJjnT-g

ENVELOPE ID:

B1vDyi2aZe-rygdDJjnT-g

DOCUMENT NAME:

Brf Kusttorget i Majorna, 769621-1486 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

184c289bd3f0ceea096427e129f9dfd17a3ed451cfa1350
ac623313bddf817cef61da6d18ed9313a31b1ba7952b47
029299be6988065088ce20be15c1a8fc8

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MIKAEL JOHANNES MELANDER mickemelander@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 10:41 27.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.192.150
2. ZOPHIA JOHANNA ISABELL FORSBERG zophiahasslinger@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 12:31 27.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.68.227
3. INGEGÄRD LJUNGQVIST ingegardljungqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:33 27.04.2026 13:32	eID Low	Swedish BankID IP: 88.131.7.248
4. SARAH AISHA MUBARAK AH GUSTAVSON lorelie81@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:12 27.04.2026 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.203
5. ANDREAS BOHLANDER andreas.bohlander@ocker.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:32 27.04.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.92.195
6. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:47 27.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kusttorget i Majorna
Org.nr. 769621-1486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna för år 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kusttorget i Majorna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 14:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 10:33

DOCUMENT ID:

SkzOwyi3TZe

ENVELOPE ID:

rJdD1in6-e-SkzOwyi3TZe

DOCUMENT NAME:

Brf Kusttorget i Majorna - Revisionsberättelse 2025 12 3

1.pdf

2 pages

SHA-512:

499f86cb98d7b878910d48a6442c1324fa3505785a8189

2b5c91151da3ba9c0578d494cd06225bd2c2c57f5b5ca3

ecbe662d202f33981d9008cb217fe54094d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	27.04.2026 14:47	eID	Swedish BankID
joel@bgbaudit.se	Authenticated	27.04.2026 14:46	Low	IP: 195.178.171.126

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

Attachments

No attachments related to this 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