

Årsredovisning
för
Brf Goldcoast i Karlstad
769621-6915
Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Styrelsen för Brf Goldcoast i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Castor 7 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 12 lägenheter. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
1 st 1 rum och kök.

Den totala boytan är 877 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 15 i föreningens stadgar. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-04-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ingemar Dahlqvist	Ledamot	Ordförande
Mia Moen	Ledamot	Vice ordförande
Charlotte Sahlberg	Ledamot	Kassör
Göran Larsson	Ledamot	
Susanne Höök	Suppleant	
Therese Sjögren	Suppleant	
Tom Kärrberg	Suppleant	
Felix Worén	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 26 250 kr. exkl. sociala avgifter
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Peter Rosengren, Lorka Revision

Ordinarie

Valberedning

Göran Larsson
Andreas Sjögren
Susanne Höök

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-12.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Skötsel sköts av medlemmarna. Snöskottning köps in till viss del.

Föreningens lokal

Föreningen har tre hyresrätter på totalt 179 kvm och samtliga ytor är uthyrda.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar. Nio bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Tre lägenheter hyrs ut. Under året har en överlåtelse skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året.

Verksamhet under året som gått

Verksamheten i Brf Goldcoast har under de senaste påverkats mycket av det ekonomiska omvärldsläget. Vi har liksom allt övrigt i samhället påverkats av ökande energikostnader och fördyrade upplåningskostnader.

Till detta kommer omfattande underhålls- och renoveringskostnader. Delar av underhållet har varit eftersatt och andra delar av underhåll har genomförts för att förbättra standarden i vår Brf. Då underhåll och renoveringar ofta sträcker sig över mer än ett verksamhetsår, väljer jag här att redovisa huvuddragen i de tre senaste årens underhåll och förbättringar:

Byte av tamburdörrar	167 000
Nya belysningar ute, trapphus och källare	21 000
Uppfräschning, målning trapphus och källare	10 000
Installation av fiber	94 000
Uppgraderingar i våra hyreslägenheter	40 000
Renovering tvättstugan	90 000
Renovering av tak	632 000
Spolning vattenledningar	29 000
Energideklaration	10 000
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	17 000

Ovanstående summerar till 1 110 000, allt finansierat med pengar ur egen kassa. Det är mycket pengar men den goda nyheten är att vi förmodligen inte behöver förvänta oss några större och dyrare underhålls- eller renoveringskostnader den närmaste tiden.

Ytterligare informationer om Brf Goldcoasts verksamhet framgår av Årsredovisningen.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

Föreningen har under året haft omfattande renovering och underhållskostnader till en kostnad om 750 tkr som finansierats genom egen kassa. Föreningen beräknar kunna finansiera framtida underhåll i en kombination av eget kassaflöde samt lånefinansiering. Styrelsen ser därmed inga hinder för föreningen att fullgöra sina förpliktelser inom överskådlig tid.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2023. Genomsnittlig avgift är 454 kr per m².

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1989. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt på lokaler uppgår till 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	601	589	588	587
Resultat efter finansiella poster	-736	22	-20	98
Årsavgift per m ² (Kr)	570	570	570	570
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter(%)	66	68	68	66
Skuldsättning per m ² (Kr)	7 615	7 615	7 615	7 615
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt (Kr)	9 567	9 567	9 567	9 567
Räntekänslighet %	17	17	17	17
Sparande per m ² (Kr)	139	186	233	298
Energikostnad per m ² (Kr)	219	151	173	149
Balansomslutning	13 209	13 900	13 872	13 986
Soliditet (%)	48,0	50,9	50,9	50,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2022-12-31	6 516 248	525 056	18 851	21 537	7 081 692
Disposition av föregående års resultat:			21 537	-21 537	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		21 537	-21 537		0
Årets resultat				-736 144	-736 144
Eget kapital 2023-12-31	6 516 248	546 593	18 851	-736 144	6 345 548

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	18 850
årets förlust	-736 144
	-717 294
behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-500 000
i ny räkning överföres	-217 294
	-717 294

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	599 457	586 894
Övriga rörelseintäkter		1 200	1 759
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		600 657	588 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 048 219	-331 857
Övriga externa kostnader	4	-46 164	-36 871
Personalkostnader	5	-31 713	-29 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-83 000
Summa rörelsekostnader		-1 236 096	-480 903
Rörelseresultat		-635 439	107 750
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 858	6 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 563	-93 034
Summa finansiella poster		-100 705	-86 213
Resultat efter finansiella poster		-736 144	21 537
Resultat före skatt		-736 144	21 537
Årets resultat		-736 144	21 537

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

12 345 001

12 455 001

Summa materiella anläggningstillgångar

12 345 001

12 455 001

Summa anläggningstillgångar

12 345 001

12 455 001

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

22 046

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

17 195

7 682

Summa kortfristiga fordringar

39 241

7 689

Kassa och bank

Kassa och bank

824 302

1 437 290

Summa kassa och bank

824 302

1 437 290

Summa omsättningstillgångar

863 543

1 444 979

SUMMA TILLGÅNGAR

13 208 544

13 899 980

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 516 248	6 516 248
Fond för yttre underhåll		546 593	525 056
Summa bundet eget kapital		7 062 841	7 041 304
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 850	18 850
Årets resultat		-736 144	21 537
Summa fritt eget kapital		-717 294	40 387
Summa eget kapital		6 345 547	7 081 691
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	3 700 000
Summa långfristiga skulder		0	3 700 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 678 000	2 978 000
Leverantörsskulder		21 275	21 749
Skatteskulder		45 216	42 386
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	118 506	76 154
Summa kortfristiga skulder		6 862 997	3 118 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 208 544	13 899 980

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-736 144	21 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	110 000	83 000
Betald skatt	-19 209	-507

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-645 353 104 030

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 513	916
Förändring av leverantörsskulder	-474	-6 032
Förändring av kortfristiga skulder	42 353	12 749

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-612 987 111 663

Årets kassaflöde

-612 987 111 663

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 437 290 1 325 626

Likvida medel vid årets slut

824 303 1 437 289

Noter

Not 1 Redovisnings-och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10 samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter enligt punkt 6 under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	398 086	398 086
Hyror bostäder	201 392	188 808
Summa	599 478	586 894

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Rep och underhåll	777 725	105 841
El	12 745	17 344
Värme	104 501	101 405
Vatten och avlopp	45 923	13 468
Renhållning	12 508	12 655
Snöröjning	15 675	10 225
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	19 121	18 199
Kabel-TV/Bredband	4 750	24 419
Fastighetsavgift	24 228	20 536
Övriga driftskostnader	18 301	7 258
Trädgårdskostnader	2 742	507
Energideklaration	10 000	0
Summa	1 048 219	331 857

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revision	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	29 792	22 490
Övrigt	8 872	6 882
Summa	46 164	36 872

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	26 250	24 150
Sociala kostnader	5 463	5 025
Totalt	31 713	29 175

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 240 001	13 240 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 240 001	13 240 001
Ingående avskrivningar	-785 000	-702 000
Årets avskrivningar	-110 000	-83 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-895 000	-785 000
Utgående redovisat värde	12 345 001	12 455 001
Taxeringsvärden byggnader	9 676 000	9 676 000
Taxeringsvärden mark	4 748 000	4 748 000
	14 424 000	14 424 000
Bokfört värde byggnader	12 345 001	12 445 001
Summa	12 345 001	12 445 001

Avskrivningstiden för byggnad har justerats i enlighet med K2 regelverket med en avskrivningstid på högst 120 år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	8 171	7 682
Ekonomiskförvaltning	9 024	0
Summa	17 195	7 682

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	5,37	2024-09-28	2 978 000
SEB	1,69	2024-12-28	3 700 000
Summa			6 678 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 678 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca. 6 678 000 kr om fem år.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	6 579	1 433
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	50 479	53 160
Fjärrvärme 2311-2312	27 821	15 734
El	1 530	3 017
Renhållning	1 065	959
Snöröjning	8 850	1 375
Stadsnät	0	475
Div övriga kostnader	3 562	0
Reparation och underhåll	18 500	0
Påm.avgifter	120	0
Summa	118 506	76 153

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 550 000	7 550 000
Summa	7 550 000	7 550 000

Karlstad

Ingemar Dahlqvist
Ordförande

Maria Moen
Vice Ordförande

Charlotte Sahlberg
Ledamot

Göran Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 12 mars 2024



Goldcoast23.pdf

(155653 byte)

SHA-512: ed9195fa089b67f637c08f13370f9ea813df5
3335e7284545160578a25191ba84ace889328aeb76e35f
36cb04cb198f84c868cd4235e3943f5a896a31de440d2

Underskrifter

2024-03-08 12:52:32 (CET)



Ingemar Dahlqvist, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-11 09:54:42 (CET)



Göran Larsson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-11 13:31:39 (CET)



Charlotte Sahlberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-12 10:53:22 (CET)



Maria Moen, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-03-12 11:04:34 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren, Lorka Revision AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

19c5d5712774972a931df60629043538dc882b2822fc08b24acd122c1d69a0d559f242e35e0fdd73db269da519ff7df0646bca9423d90986bac7ff75cbf13f1f



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.