



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 214:22	2010	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1950

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 1 903 kvm och 8 lokaler om 1 145 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3048 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristofer Olof Granefelt	Ordförande
Andreas Bohlander	Styrelseledamot
Ingegärd Ljungqvist	Styrelseledamot
Lotta Bouveng	Styrelseledamot
Mikael Melander	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Alexén

Firmateckning

Styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor Audit GBG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Armaturer bytta i trapphus och källare, sensorer installerade
OVK genomförd med godkänt resultat även rensning inför OVK
Platta taket över lokaler är renoverat och avlopp sänkt för bättre vattenavrinning
Lokalernas fönster är målade
Kontroll genomförd av Räddningstjänsten avseende öppna spisar
Reparation och tätning av fönsterplåtar är genomfört
Takterrass på vån 6 är åtgärdad
Arbete pågår avseende värmesystem
Arbete påbörjat med lägenhet som är fuktskadad
- 2023** ● Reparation av åtta lägenheter efter fuktgenomslag
Genomgång av värmesystem
Filmning av ventilationsrör inför OVK
Vattenläcka åtgärdad i Crippas café
- 2022** ● Reparation tak-hängrännor
Installation av fiber
- 2020** ● Byte portar till entré och cykelrum - Nya portar i ek
- 2019** ● Ommålning entré och trapphus
Installation av ramp i entré
- 2018-2020** ● Skyddsrum - Arbetet med skyddsrum färdigställt 2020
- 2018** ● Rengöring ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll - Godkänd OVK
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning - Aggregat i Jiu Jitsu-lokalen
Utbyggnad av takbryggor och takstegar, samt besiktning av eldstäder och rökkanaler
Installation av radiatortermostater - Samtliga radiatorer
Fönsterbyte - Fönster på nordöstra fasaden (mot gården)
- 2015** ● Byte av all plåtbeslagning på fasaden - Bl a runt fönster och dörrar
- 2013-2014** ● Installation säkerhetsdörrar och postboxar

- 2011-2012** ● Omfogning tegelfasad
- 2010** ● Renovering avloppsstammar genom metoden Relining - Både köks- och badrumsstammar
- 2009** ● Omläggning tak lågdel
- 2003** ● Omläggning tak högdel

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av torkrum
Målning av tvätt- och torkrum
Översyn och tätning av takterrass på vån 6 Kusttorget 1
Renovering av fuktskadad lägenhet på Kusttorget 2

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	Vinga Hiss
Kabel-TV och Bredband	Com Hem/Tele2
Trappstäd	Städbolaget

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under januari amorterat 1 800 000 efter försäljning av lägenhet.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 115 563	3 042 161	2 885 306	2 753 063
Resultat efter fin. poster	-1 051 846	-569 805	-2 098 750	-208 600
Soliditet (%)	49	48	47	48
Yttre fond	200 000	200 000	200 000	150 771
Taxeringsvärde	55 145 000	55 145 000	55 145 000	50 257 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	740	719	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	41,7	31,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	20 240	21 414	23 126	23 312
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 674	12 351	12 458	12 558
Sparande per kvm totalyta, kr	161	260	243	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	21	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	91	96	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	29	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	154	145	146
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,44	1,91	-	-
Räntekänslighet (%)	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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	34 367 777	-	-	34 367 777
Upplåtelseavgifter	6 059 775	-	-	6 059 775
Fond, yttre underhåll	200 000	-200 000	200 000	200 000
Balanserat resultat	-4 030 692	-569 805	-200 000	-4 600 497
Årets resultat	-569 805	569 805	-1 051 846	-1 051 846
Eget kapital	36 027 054	0	-1 051 845	34 975 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 400 497
Årets resultat	-1 051 846
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
Totalt	-5 652 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	200 000
Balanseras i ny räkning	-5 452 343

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	3 115 563	3 042 161
Övriga rörelseintäkter	3	128 957	1 023 991
Summa rörelseintäkter		3 244 520	4 066 152
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 483 317	-3 042 755
Övriga externa kostnader	9	-237 837	-174 161
Personalkostnader	10	-66 486	-57 015
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-663 312	-663 312
Summa rörelsekostnader		-3 450 952	-3 937 243
RÖRELSERESULTAT		-206 432	128 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 369	22 068
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-869 783	-720 783
Summa finansiella poster		-845 414	-698 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 051 846	-569 805
ÅRETS RESULTAT		-1 051 846	-569 805

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	69 144 367	69 807 679
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		69 144 367	69 807 679
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 144 367	69 807 679
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 996	138 150
Övriga fordringar	14	2 232 820	4 845 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	66 688	0
Summa kortfristiga fordringar		2 418 504	4 984 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 095	1 061
Summa kassa och bank		1 095	1 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 419 599	4 985 204
SUMMA TILLGÅNGAR		71 563 966	74 792 883

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 427 552	40 427 552
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		40 627 552	40 627 552
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 600 497	-4 030 692
Årets resultat		-1 051 846	-569 805
Summa fritt eget kapital		-5 652 343	-4 600 498
SUMMA EGET KAPITAL		34 975 209	36 027 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 773 358	23 588 742
Summa långfristiga skulder		11 773 358	23 588 742
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	23 807 768	14 056 651
Leverantörsskulder		241 500	447 627
Skatteskulder		281 908	278 356
Övriga kortfristiga skulder		9 183	16 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	475 040	377 896
Summa kortfristiga skulder		24 815 399	15 177 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 563 966	74 792 883

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-206 432	128 910
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	663 312	663 312
	456 880	792 222
Erhållen ränta	24 369	22 068
Erlagd ränta	-849 420	-698 249
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-368 171	116 041
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-57 813	-145 743
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-133 167	370 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-559 152	340 448
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 560 000
Amortering av lån	-2 064 267	-327 398
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 064 267	2 232 602
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 623 419	2 573 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 531 264	1 958 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 907 847	4 531 264

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	4 %

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 1 630 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 291 248	1 263 962
Hysesintäkter bostäder	154 260	185 273
Hysesintäkter lokaler	792 748	747 416
Hysesintäkter lokaler, moms	813 360	784 212
Deb. fastighetsskatt	28 536	28 536
Deb. fastighetsskatt, moms	13 128	13 128
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-4 962	0
Uppvärmning, moms	9 180	9 180
Dröjsmålsränta	470	650
Pantsättningsavgift	7 310	3 150
Överlåtelseavgift	7 165	5 252
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	2 390	0
Vidarefakturerade kostnader	0	1 095
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	310
Öres- och kronutjämning	-5	-3
Summa	3 115 563	3 042 161

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	13 415	16 800
Försäkringsersättning	111 805	1 007 191
Återbäring försäkringsbolag	3 737	0
Summa	128 957	1 023 991

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	71 507	51 380
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 010	34 276
Larm och bevakning	1 389	0
Städning enligt avtal	64 482	61 150
Städning utöver avtal	3 814	0
Sotning	25 233	0
Besiktningar	16 867	0
Hissbesiktning	5 299	4 832
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	73 163	0
Brandskydd	17 648	0
Myndighetstillsyn	3 800	0
Gemensamma utrymmen	2 195	7 025
Snöröjning/sandning	0	24 380
Serviceavtal	4 075	6 210
Förbrukningsmaterial	1 886	4 830
Summa	320 367	194 083

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 713	15 286
Försäkringsärende	0	277 804
Installationer	0	47 402
Bostadsrättslägenheter	0	3 900
Hyseslokaler	31 554	0
Tvättstuga	3 850	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 818
VVS	16 466	468 242
Värmeanläggning/undercentral	10 119	0
Ventilation	7 991	9 093
Elinstallationer	7 000	16 396
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	8 704
Hissar	9 516	1 762
Fönster	0	4 212
Vattenskada	124 000	448 361
Skador/klotter/skadegörelse	94 271	-12 126
Summa	312 480	1 291 854

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	611 753
Lokaler	74 499	0
Entré/trapphus	44 346	0
Sophantering/återvinning	18 351	0
VVS	6 680	52 384
Ventilation	14 972	0
Elinstallationer	5 618	33 635
Tak	170 474	0
Fasader	56 658	0
Fönster	301 345	0
Balkonger/altaner	187 209	0
Summa	880 150	697 772

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	87 181	73 317
Uppvärmning	390 457	277 542
Vatten	149 267	119 794
Sophämtning/renhållning	70 713	92 512
Summa	697 617	563 166

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 366	57 529
Kabel-TV	6 784	26 147
Bredband	86 942	71 906
Fastighetsskatt	141 610	140 298
Summa	272 702	295 880

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	329
Tele- och datakommunikation	185	1 093
Juridiska åtgärder	24 993	0
Inkassokostnader	510	103
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	18 173	19 260
Styrelseomkostnader	1 215	0
Fritids och trivselkostnader	2 487	1 311
Föreningskostnader	13 155	3 500
Förvaltningsarvode enl avtal	66 765	64 894
Överlåtelsekostnad	11 888	9 190
Pantsättningskostnad	9 439	5 170
Korttidsinventarier	0	18 400
Administration	6 017	33 193
Konsultkostnader	83 010	17 718
Summa	237 837	174 161

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	56 000	45 000
Arbetsgivaravgifter	10 486	12 015
Summa	66 486	57 015

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	869 653	720 686
Kostnadsränta skatter och avgifter	130	97
Summa	869 783	720 783

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 009 501	77 009 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 009 501	77 009 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 201 822	-6 538 510
Årets avskrivning	-663 312	-663 312
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 865 134	-7 201 822
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 144 367	69 807 679
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 548 025</i>	<i>22 548 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	27 400 000
Taxeringsvärde mark	27 745 000	27 745 000
Summa	55 145 000	55 145 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	47 852	47 852
Utgående anskaffningsvärde	47 852	47 852
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-47 852	-47 852
Utgående avskrivning	-47 852	-47 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	324 546	314 267
Övriga kortfristiga fordringar	1 523	1 523
Transaktionskonto	836 452	3 462 029
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 232 820	4 845 993

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 461	0
Förutbet fast skötsel	5 053	0
Förutbet städ	13 241	0
Förutbet försäkr premier	26 686	0
Förutbet bredband	20 247	0
Summa	66 688	0

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-10-13	3,84 %	12 061 780	12 176 879
SBAB	2026-07-14	4,51 %	11 810 794	11 905 240
SBAB	2025-12-11	1,05 %	11 708 552	11 810 794
SBAB	2024-05-10	4,82 %		1 752 480
Summa			35 581 126	37 645 393
Varav kortfristig del			23 807 768	14 056 651

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 438 846 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**

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	10 648	0
Uppl kostnad Värme	43 301	0
Uppl kostn räntor	93 232	72 869
Uppl kostn vatten	11 531	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 488	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	277 985	272 172
Summa	475 040	377 896

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 416 000	40 416 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Göteborg

Andreas Bohlander
Styrelseledamot

Ingegärd Ljungqvist
Styrelseledamot

Kristofer Olof Granefelt
Ordförande

Lotta Bouveng
Styrelseledamot

Mikael Melander
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 16:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 09:42

DOCUMENT ID:

HJxfPk5zp1e

ENVELOPE ID:

Syzvk9M61x-HJxfPk5zp1e

DOCUMENT NAME:

Brf Kusttorget i Majorna, 769621-1486 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGEGÄRD LJUNGQVIST ingegard.ljungqvist@aldrevardoms.org.goteborg.se	Signed Authenticated	30.03.2025 12:13 30.03.2025 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.228
2. MIKAEL MELANDER mickemelander@hotmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 19:13 30.03.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.173
3. ANDREAS BOHLANDER andreas.bohlander@ockero.se	Signed Authenticated	31.03.2025 14:57 31.03.2025 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.146.27
4. LOTTA SOLVEIG ELISABETH BOUV ENG lotta.bouweng@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 20:36 31.03.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.167.123
5. Kristofer Olof Granefelt kristofer@granefelt.se	Signed Authenticated	01.04.2025 16:41 01.04.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.130.125
6. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	01.04.2025 16:42 01.04.2025 16:41	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.

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 2024.

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 2024 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 Standards 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 uppger, 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 upphöra med verksamheten.

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 2024 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

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 16:42

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 27.03.2025 09:42

DOCUMENT ID:

SJ7Py5z61g

ENVELOPE ID:

ryzzvJ5GpJx-SJ7Py5z61g

DOCUMENT NAME:

Brf Kusttorget i Majorna - Revisionsberättelse 2024 12 31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	 Signed	01.04.2025 16:42	eID	Swedish BankID
joel@gbgaudit.se	Authenticated	01.04.2025 16:42	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.

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