

Årsredovisning
för
Brf Goldcoast i Karlstad
769621-6915
Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Goldcoast i Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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, 2024-04-08 och påföljande styrelsekonstituerings haft följande sammansättning:

Jacqueline Hedin	Ledamot	Ordförande
Susanne Höök	Ledamot	
Charlotte Sahlberg	Ledamot	Kassör
Sonja Dahlqvist	Ledamot	
Monica Eriksson	Suppleant	
Jim Haglund	Suppleant	
Mia Moen	Suppleant	
Göran Larsson	Suppleant	
Therese Sjögren	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 28 649 kr. exkl. sociala avgifter
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisor

Peter Rosengren, Lorka Revision Ordinarie

Valberedning

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 inga överlåtelser skett.

Antalet anställda

Inga anställda under året.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Upplysningar vid förlust

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 2024. Genomsnittlig avgift är 454 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1989. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 630 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	606	601	589	588
Resultat efter finansiella poster	-71	-736	22	-20
Balansomslutning	13 105	13 209	13 900	13 872
Soliditet (%)	47,9	48,0	50,9	50,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	570	570	570	570
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 615	7 615	7 615	7 615
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 567	9 567	9 567	9 567
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	173	240	233
Räntekänslighet (%)	16,8	16,8	16,8	16,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	186	151	173
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	65,5	66,3	67,6	67,7

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 2023-12-31	6 516 248	546 593	18 851	-736 144	6 345 548
Disposition av föregående års resultat:			-736 144	736 144	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		-500 000	500 000		0
Årets resultat				-70 904	-70 904
Eget kapital 2024-12-31	6 516 248	46 593	-217 293	-70 904	6 274 644

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-217 294
årets förlust	-70 904
	-288 198
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	0
	-288 198
	-288 198

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	605 750	599 457
Övriga rörelseintäkter		2 142	1 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		607 892	600 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-297 736	-1 048 219
Övriga externa kostnader	4	-54 852	-46 164
Personalkostnader	5	-33 092	-31 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 000	-110 000
Summa rörelsekostnader		-495 680	-1 236 096
Rörelseresultat		112 212	-635 439
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 422	26 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 538	-127 563
Summa finansiella poster		-183 116	-100 705
Resultat efter finansiella poster		-70 904	-736 144
Resultat före skatt		-70 904	-736 144
Årets resultat		-70 904	-736 144

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 235 001	12 345 001
Summa materiella anläggningstillgångar		12 235 001	12 345 001
Summa anläggningstillgångar		12 235 001	12 345 001
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 661	22 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 569	17 195
Summa kortfristiga fordringar		40 230	39 241
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		829 607	824 302
Summa kassa och bank		829 607	824 302
Summa omsättningstillgångar		869 837	863 543
SUMMA TILLGÅNGAR		13 104 838	13 208 544

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

6 516 248

6 516 248

Fond för yttre underhåll

46 593

546 593

Summa bundet eget kapital

6 562 841

7 062 841

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-217 294

18 850

Årets resultat

-70 904

-736 144

Summa fritt eget kapital

-288 198

-717 294

Summa eget kapital

6 274 643

6 345 547

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

6 678 000

0

Summa långfristiga skulder

6 678 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

6 678 000

Leverantörsskulder

37 870

21 275

Skatteskulder

46 548

45 216

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

67 777

118 506

Summa kortfristiga skulder

152 195

6 862 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 104 838

13 208 544

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-70 904	-736 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		110 000	110 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		39 096	-645 353
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		342	-9 514
Förändring av leverantörsskulder		16 596	-474
Förändring av kortfristiga skulder		-50 729	42 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 305	-612 988
Årets kassaflöde		5 305	-612 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		824 302	1 437 290
Likvida medel vid årets slut		829 607	824 302

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	398 086	398 086
Hyror bostäder	207 664	201 370
Summa	605 750	599 456

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep och underhåll	24 709	777 725
El	23 355	12 745
Värme	100 567	104 501
Vatten och avlopp	44 189	45 923
Renhållning	13 483	12 508
Snöröjning	3 425	15 675
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	19 754	19 121
Kabel-TV/Bredband	6 650	4 750
Fastighetsavgift	23 520	24 228
Övriga driftskostnader	10 034	18 301
Trädgårdskostnader	28 050	2 742
Energideklaration	0	10 000
	297 736	1 048 219

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revision	8 375	7 500
Ekonomisk förvaltning	31 596	29 792
Övrigt	14 881	8 872
Summa	54 852	46 164

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	28 649	26 250
Sociala kostnader	4 443	5 463
Totalt	33 092	31 713

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 240 001	13 240 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 240 001	13 240 001
Ingående avskrivningar	-895 000	-785 000
Årets avskrivningar	-110 000	-110 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 005 000	-895 000
Utgående redovisat värde	12 235 001	12 345 001
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	12 235 001	12 345 001
Summa	12 235 001	12 345 001

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	8 274	8 171
Ekonomiskförvaltning	9 295	9 024
	17 569	17 195

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	3,31	2026-09-28	2 978 000
SBAB	3,25	2026-11-09	3 700 000
Summa			6 678 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0
Långfristig del av skulder till kreditinstitut			6 678 000

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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	4 896	6 579
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	44 982	50 479
Fjärrvärme	14 447	27 821
El	1 655	1 530
Renhållning	1 142	1 065
Snöröjning	0	8 850
Stadsnät	475	0
Div övriga kostnader	0	3 562
Reparation och underhåll	0	18 500
Påminnelseavgifter	180	120
	67 777	118 506

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 550 000	7 550 000
Summa	7 550 000	7 550 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jacqueline Hedin
Ordförande

Charlotte Sahlberg

Susanne Höök

Sonja Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 februari 2025



Årsredovisning -24 skickad till rev.pdf

(147342 byte)
SHA-512: 71974b1b8275d62239e555128c15bfcfb8119
73e57eac332adec34aa0cf760a66f52d016cb5dc2b8bd
c90880f8f54ca918f829af8c725f4d42c7f2495649a89

Underskrifter

2025-02-14 17:26:46 (CET)



Jacqueline Hedin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-14 17:28:30 (CET)



Charlotte Sahlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-15 15:15:15 (CET)



Sonja Dahlgvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-15 17:00:09 (CET)



Susanne Höök

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-02-16 07:15:21 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 24

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:
6af1fa9851adcaf63f77f8079e4e9479be0fd115529ddcd600563501963b259672624ac7ab20fc0b5262b4a8b9cad8fe74e4d67ea441cd2c64d33180a155699c



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, Sverige.