

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kusttorget i Majorna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Erik Larsson	Ordförande
Lovisa Andersson	Ledamot
Lotta Bouweng	Ledamot
Sven-Olof Eriksson	Ledamot
Ingegärd Ljungqvist	Ledamot
Ellinor Sundqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO
-------------	------------------	-----

Valberedning

Kristofer Granefeldt	Sammankallande
----------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Majorna 214:22	2010	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

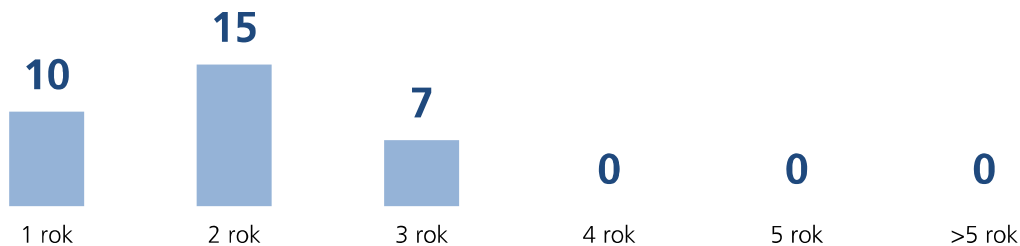
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 048 m², varav 1 903 m² utgör boyta och 1 145 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Crippas Café	84 m ²	2024-12-31
Spel-&Tobaksbutik	102 m ²	2025-09-30
Valhalla Jiu Jitsu	255 m ²	2025-12-31
Musikbörsen	190 m ²	2026-02-28
Musikstudio 1	70 m ²	2025-09-30
Musikstudio 2	106 m ²	2025-09-30
Replokal	325 m ²	2025-09-30
Bankomat	12 m ²	2025-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Tre st tvättmaskiner, två st torktumlare
Torkrum	
Mangelrum	
Cykel- och barnvagnsrum	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation tak-hängrännor	2022	
Installation av fiber	2022	
Byte portar till entré och cykelrum	2020	Nya portar i ek
Ommålning entré och trapphus	2019	
Installation av ramp i entré	2019	
Utbyggnad av takbryggor och takstegar, samt besiktning av eldstäder och rökkanaler	2018	Godkänd OVK
Rengöring ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll	2018 - 2020	Arbetet med skyddsrum färdigställt 2020
Skyddsrum		
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning	2018	Aggregat i Jiu Jitsu-lokalen
Fönsterbyte	2018	Fönster på nordöstra fasaden (mot gården)
Installation av radiatortermostater	2018	Samtliga radiatorer
Byte av all plåtbeslagning på fasaden	2015	Bl a runt fönster och dörrar
Installation säkerhetsdörrar och postboxar	2013 - 2014	
Omfogning tegelfasad	2011 - 2012	
Renovering avloppsstammar genom metoden Relining	2010	Både köks- och badrumsstammar
Omläggning tak lågdal	2009	
Omläggning tak högdal	2003	
Påbyggnad vindslägenheter	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av elcentral och genomgång av el i huset		Tidpunkt ej beslutad
Renovering av platta taket ovanför Musikbörsen och Valhalla Jiu Jitsu		Tidpunkt ej beslutad
Spolning av stammar	2023	
Renovering och relining av avloppsrör i källaren	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum
Trappstäd	Städbolaget
Avfall och återvinning	Renova/Göteborgs Stad Intraservice
Hisservice	Vinga Hiss
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetsel	Göteborg Energi
Vatten	Göteborgs Stad Intraservice
Kabel-TV och Bredband	Com Hem
Fastighetsförvaltning	K&B Förvaltning
Snöröjning	Express Bygg & Fastighet
Bredband - fiber	Banhof

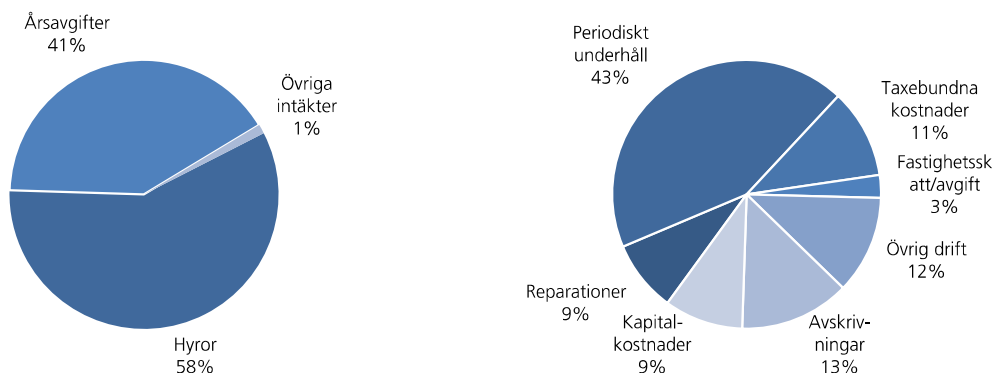
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 712 071	3 601 445
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 911 229	2 809 549
Finansiella intäkter	6 217	3 493
Ökning av kortfristiga skulder	58 783	47 829
	2 976 229	2 860 871
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 877 412	1 826 391
Finansiella kostnader	475 467	531 934
Ökning av kortfristiga fordringar	71 764	106 766
Minskning av långfristiga skulder	305 443	285 155
	4 730 086	2 750 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 958 214	3 712 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 753 857	110 625

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2021 genomfördes utredningar kring några av lägenheternas fuktproblem, flera experter bedömde att vatten trängde in genom den undermåliga hängrännan längst ut på taket. Därför tog styrelsen in olika offerter för att under våren 2022 byta hängrännan. Detta genomfördes och avslutades i juni 2022.
- Hösten 2022 installerades fiber från Banhof i huset och samtliga lägenheter och lokaler har blivit anslutna till nätet. Internet ingår numera i avgiften/hyran.
- Takfönstret i cykelrummet var i mycket dåligt skick och sattes igen under 2022
- En tredje tvättmaskin har köpts in till den gemensamma tvättstugan
- Beslut om avgiftshöjning för bostadsrätter om 5% beslutades att träda i kraft 1 januari 2023
- Löpande underhåll av fastigheten har skett under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	722	700	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 201	1 176	1 137	1 207
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 126	23 312	23 486	24 714
Elkostnad/m ² totalyta	21	21	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	96	101	77	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	175	190	200
Soliditet (%)	47	48	48	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 099	-209	-354	625
Nettoomsättning (tkr)	2 885	2 753	2 525	2 851

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 903 m² bostäder och 1 145 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 274 408	0	0	33 274 408
Upplåtelseavgifter	4 593 144	0	0	4 593 144
Fond för yttre underhåll	200 000	200 000	-150 771	150 771
S:a bundet eget kapital	38 067 552	200 000	-150 771	38 018 323
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 931 942	-200 000	-57 829	-1 674 113
Årets resultat	-2 098 750	-2 098 750	208 600	-208 600
S:a fritt eget kapital	-4 030 692	-2 298 750	150 771	-1 882 713
S:a eget kapital	34 036 860	-2 098 750	0	36 135 610

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 098 750
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 731 943
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
summa balanserat resultat	-4 030 693

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>200 000</u>
-3 830 693

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 885 306	2 753 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 923	56 486
Summa rörelseintäkter		2 911 229	2 809 549
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 625 156	-1 624 512
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 834	-149 314
Personalkostnader	Not 6	-39 422	-52 565
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-663 318	-663 318
Summa rörelsekostnader		-4 540 730	-2 489 709
RÖRELSERESULTAT		-1 629 500	319 841
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 217	3 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 467	-531 934
Summa finansiella poster		-469 250	-528 441
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 098 750	-208 600
ÅRETS RESULTAT		-2 098 750	-208 600

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	70 470 991	71 134 309
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 470 991	71 134 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 470 991	71 134 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		118 369	48 478
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 147 008	2 975 304
Summa kortfristiga fordringar		2 265 377	3 023 782
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 034	924 721
Summa kassa och bank		1 034	924 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 266 411	3 948 504
SUMMA TILLGÅNGAR		72 737 402	75 082 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 867 552	37 867 552
Fond för yttre underhåll	Not 11	200 000	150 771
Summa bundet eget kapital		38 067 552	38 018 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 931 942	-1 674 113
Årets resultat		-2 098 750	-208 600
Summa fritt eget kapital		-4 030 692	-1 882 713
SUMMA EGET KAPITAL		34 036 860	36 135 610
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 002 976	25 985 784
Summa långfristiga skulder		24 002 976	25 985 784
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 969 815	12 292 450
Leverantörsskulder		54 823	46 513
Skatteskulder		265 316	253 556
Övriga skulder		53 484	41 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 128	327 641
Summa kortfristiga skulder		14 697 566	12 961 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 737 402	75 082 812

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år
Ventilation	15 år	15 år
Fönsterrenovering	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 189 084	1 186 296
Hyror bostäder	227 417	227 417
Hyror lokaler momspliktiga	752 457	734 843
Hyror lokaler	708 627	690 604
Hysesrabatt	-8 000	-95 298
Värmeintäkter	9 181	9 181
Överlåtelse/pantsättning	6 521	0
Öresutjämning	20	20
	2 885 306	2 753 063

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	34 899
Återbäring försäkringsbolag	5 738	4 787
Övriga intäkter	20 185	16 800
	25 923	56 486

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 153	52 364
	Fastighetskötsel beställning	89 061	7 868
	Fastighetskötsel gård beställning	0	16 145
	Städning entreprenad	63 022	57 495
	Städning enligt beställning	1 395	9 225
	Mattvätt/Hyrmattor	11 044	0
	Sotning	0	2 949
	Hissbesiktning	3 218	3 121
	Myndighetstillsyn	900	18 895
	Gård	1 069	0
	Serviceavtal	4 240	0
	Förbrukningsmateriel	67	784
	Fordon	6 662	0
		234 831	168 845
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 667	0
	Hyseslägenheter	0	7 200
	Brf Lägenheter	0	3 438
	Lokaler	6 466	2 000
	Gemensamma utrymmen	0	1 310
	Tvättstuga	63 422	500
	Källare	0	2 310
	Entré/trapphus	1 186	21 510
	Lås	1 005	1 005
	VVS	44 253	16 599
	Värmeanläggning/undercentral	9 177	0
	Ventilation	15 591	7 314
	Elinstallationer	14 532	1 155
	Hiss	26 734	14 030
	Tak	232 675	1 395
	Fönster	0	2 188
	Balkonger/altaner	0	7 953
	Skador/klotter/skadegörelse	4 973	389 466
	Vattenskada	0	3 931
		432 681	483 304
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	26 000
	Elinstallationer	0	212 365
	Tak	760 756	0
	Fasad	1 413 944	0
		2 174 701	238 365
	Taxebundna kostnader		
	El	63 068	64 673
	Värme	291 386	307 689
	Vatten	88 716	73 711
	Sophämtning/renhållning	93 071	83 855
	Grovsopor	2 742	0
		538 984	529 928
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 434	51 515
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 885	0
	Kabel-TV	25 773	25 296
	Bredband	20 810	0
		105 902	76 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 058	127 258

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 625 156	1 624 512
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	513	0
	Tele- och datakommunikation	921	0
	Juridiska åtgärder	16 945	11 581
	Inkassering avgift/hyra	1 523	1 986
	Hysesförluster	0	0
	Förvaltning	995	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 260	19 626
	Föreningskostnader	5 143	4 001
	Styrelseomkostnader	0	5 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 512	2 755
	Förvaltningsarvode	63 069	61 711
	Administration	12 260	1 119
	Konsultarvode	90 693	41 036
		212 834	149 314
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	40 000
	Sociala kostnader	9 422	12 565
		39 422	52 565
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	507 538	507 538
	Förbättringar	155 780	155 780
		663 318	663 318

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	77 009 501	77 009 501
	Utgående anskaffningsvärde	77 009 501	77 009 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 875 193	-5 211 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-663 318	-663 318
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 538 510	-5 875 193
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 470 991	71 134 309
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 548 025	22 548 025
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 400 000	23 478 000
	Taxeringsvärde mark	27 745 000	26 779 000
		55 145 000	50 257 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 200 000	42 200 000
	Lokaler	8 945 000	8 057 000
		55 145 000	50 257 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 852	47 852
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 852	47 852
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 852	-47 852
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 852	-47 852
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	188 969	187 955
	Klientmedel hos SBC	902 452	1 736 927
	Fordringar	859	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 422
		2 147 008	2 975 304

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	150 771	301 542
	Reservering enligt stadgar	200 000	150 771
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 771	-301 542
	Vid årets slut	200 000	150 771

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SBAB	1,130 %	1 791 860	1 831 240	2023-05-09
	SBAB	1,050 %	12 283 206	12 381 431	2024-10-11
	SBAB	1,050 %	11 905 240	11 992 485	2025-12-11
	SBAB	2,750 %	11 992 485	12 073 078	2023-08-15
	Summa skulder till kreditinstitut		37 972 791	38 278 234	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 969 815	-12 292 450	
			24 002 976	25 985 784	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 075 626 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 416 000	40 416 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	25 000	34 000
	Sociala avgifter	7 855	10 683
	Ränta	50 335	37 749
	Avgifter och hyror	270 938	245 209
		354 128	327 641

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Styrelsen hade planerat för relining och renovering av rör och stammar i källaren under året. Tyvärr hann en vattenläcka uppstå hos Crippas Café varmed ett renoveringsarbete påbörjades i januari.
- Under senvåren och tidig sommar när elementen inte behöver vara igång ska hela värmesystemet tömmas och ventiler kontrolleras för att säkerställa en jämn värme i huset
- En spolning av husets stammar är planerat under våren

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Lars Erik Larsson
Ordförande

Lovisa Andersson
Ledamot

Lotta Bouweng
Ledamot

Sven-Olof Eriksson
Ledamot

Ingegärd Ljungqvist
Ledamot

Ellinor Sundqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Göteborg AB

Joel Erixon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kusttorget i Majorna för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kusttorget i Majorna för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår digitala signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 189 000	1 189 084	1 177 000
Hyror bostäder	227 000	227 417	227 000
Hyror lokaler momspliktiga	753 000	752 457	735 000
Hyror lokaler	708 000	708 627	690 000
Hyresrabatt	0	-8 000	0
Värmeintäkter	28 000	9 181	28 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 521	0
Öresutjämnning	0	20	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 738	0
Övriga intäkter	0	20 185	0
	2 905 000	2 911 229	2 857 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-58 000	-54 153	-61 000
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-89 061	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-6 000	0	0
Städning entreprenad	-64 000	-63 022	-59 000
Städning enligt beställning	-6 000	-1 395	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-11 044	0
Sotning	-4 000	0	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 218	-9 000
Myndighetstillsyn	-21 000	-900	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Sophantering	0	0	-2 000
Gård	0	-1 069	0
Serviceavtal	0	-4 240	-4 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-67	-4 000
Fordon	0	-6 662	0
	-173 000	-234 831	-158 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-240 000	-12 667	-99 000
Lokaler	0	-6 466	0
Tvättstuga	0	-63 422	0
Entré/trapphus	0	-1 186	0
Lås	0	-1 005	0
VVS	0	-44 253	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 177	0
Ventilation	0	-15 591	0
Elinstallationer	0	-14 532	0
Hiss	0	-26 734	0
Tak	0	-232 675	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 973	0
	-240 000	-432 681	-99 000
Periodiskt underhåll			
Tak	0	-760 756	0
Fasad	0	-1 413 944	0
	0	-2 174 701	0

Taxebundna kostnader			
El	-99 000	-63 068	-90 000
Värme	-339 000	-291 386	-244 000
Vatten	-82 000	-88 716	-74 000
Sophämtning/renhållning	-93 000	-93 071	-86 000
Grovsopor	0	-2 742	0
	-613 000	-538 984	-494 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-57 000	-53 434	-52 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-5 885	0
Kabel-TV	-28 000	-25 773	-27 000
Bredband	0	-20 810	0
	-85 000	-105 902	-79 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-126 000	-138 058	-126 000
	-126 000	-138 058	-126 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-513	0
Tele- och datakommunikation	0	-921	0
Juridiska åtgärder	0	-16 945	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 523	0
Förvaltning	0	-995	0
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-19 260	-21 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 143	-6 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 512	0
Förvaltningsarvode	-68 000	-63 069	-64 000
Administration	-3 000	-12 260	-3 000
Konsultarvode	0	-90 693	0
	-107 000	-212 834	-95 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-30 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-9 422	-15 000
	-66 000	-39 422	-66 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-508 000	-507 538	-508 000
Förbättringar	-156 000	-155 780	-156 000
	-664 000	-663 318	-664 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 074 000	-4 540 730	-1 781 000
RÖRELSERESULTAT	831 000	-1 629 500	1 076 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 762	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	252	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	203	0
Låneräntor	-421 000	-475 308	-631 000
Räntekostnader skattekonto	0	-149	0
Övriga räntekostnader	-19 000	-10	-19 000
	-440 000	-469 250	-650 000
RESULTAT	391 000	-2 098 750	426 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se