

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kusttorget i Majorna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Kristofer Olof Granefelt	Ledamot
Jerry Jan Håkan Johansson	Ledamot
Barbro Ingegärd Ljungqvist	Ledamot
Carl Tolle Staffanson	Ledamot
Emmy Maria Thoursie	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lennart Persson	Ordinarie Extern	BDO
-----------------	------------------	-----

##### Valberedning

Lisa Lundgren	Sammanställande
---------------	-----------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

### 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

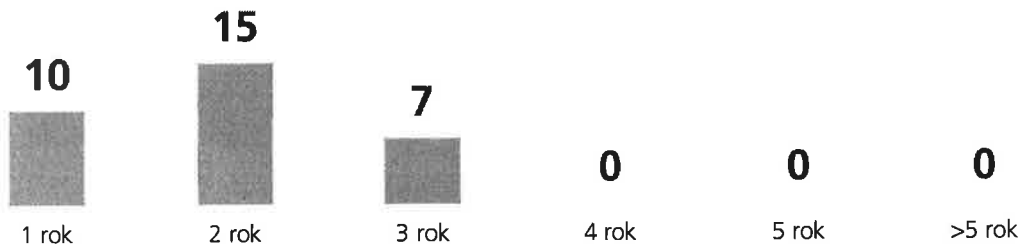
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 048 m<sup>2</sup>, varav 1 903 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 145 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Crippas Café	84 m <sup>2</sup>	2021-12-31
Spel-&Tobaksbutik	102 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Valhalla Jiu Jitsu	255 m <sup>2</sup>	2022-12-31
SEB	190 m <sup>2</sup>	2020-09-31
Musikstudio 1	70 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Musikstudio 2	106 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Replokal	325 m <sup>2</sup>	2020-09-30
Bankomat	12 m <sup>2</sup>	2020-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

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

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning entré och trapphus	2019	
Installation av ramp i entré	2019	
Installation av radiatortermostater	2018	Samtliga radiatorer
Skyddsrum	2018 - 2020	Arbetet med skyddsrum nästan färdigställt. Återstår att byta avloppsrör.
Rengöring ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll	2018	Godkänd OVK
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning	2018	Aggregat i Jiu Jitsu-lokalen
Utbyggnad av takbryggor och takstegar, samt besiktning av eldstäder och rökkanaler	2018	
Fönsterbyte	2018	Fönster på nordöstra fasaden (mot gården)
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 lågdel	2009	
Omläggning tak högdel	2003	
Påbyggnad vindslägenheter	2003	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte portar till entré och cykelrum	2020	Nya portar i ek

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Hedås Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges BostadsrättsCentrum AB
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

### Föreningens ekonomi

2019 års resultat är positivt detta främst på grund av mindre löpande underhåll jämfört med föregående år. Föreningens kassaflöde är fortsatt starkt och kommer öka möjligheterna att amortera på föreningens skulder.

Fyra av husets 32 bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Dessa lägenheter utgör en dold tillgång i föreningen. Värdet av tillgången kan realiseras i framtiden genom att lägenheterna säljs på marknaden som bostadsrätter. De fyra lägenheterna utgörs av 3 st 2 RoK och 1 st 3 RoK.

Under året har föreningen extraamorterat 1 miljon.

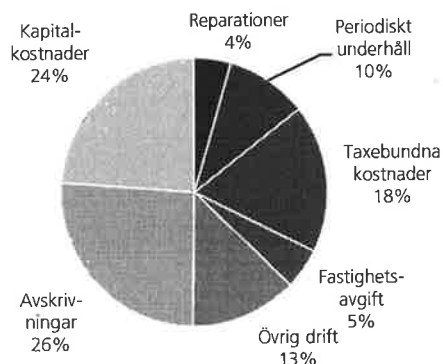
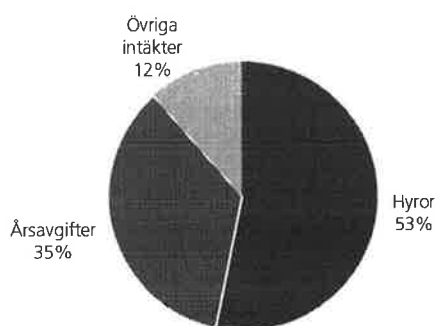
Under året har föreningen bundit om ett lån till 5-årig löptid.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 841 531</b>	<b>3 204 950</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 186 572	2 739 138
Finansiella intäkter	5 003	7 769
Ökning av kortfristiga skulder	0	107 815
	<b>3 191 575</b>	<b>2 854 721</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 288 560	1 889 954
Finansiella kostnader	609 855	637 140
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	467 092
Ökning av kortfristiga fordringar	343 635	236
Minskning av långfristiga skulder	1 269 717	223 718
Minskning av kortfristiga skulder	71 331	0
	<b>3 583 098</b>	<b>3 218 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 450 008</b>	<b>2 841 531</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-391 523</b>	<b>-363 419</b>

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft ett händelserikt år med löpande underhåll och några oförutsedda händelser.

Större projekt som utförts under 2019 är:

Ommålning av trapphus och entré.

Ny ramp till entré

Fortsatt arbete med skyddsrum

SEB har löst ut sitt hyreskontrakt och styrelsen har påbörjat arbete för att hitta en ny hyresgäst.

Vattenläcka hos Crippa. Större genomgång av VVS och värmesystem kommer ske 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	679	664	656
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 207	1 135	922	876
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	24 714	25 487	25 624	23 906
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	13	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	90	79	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	21	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	200	209	210	208
Soliditet (%)	45	44	44	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	625	-441	-1 014	-166
Nettoomsättning (tkr)	2 851	2 692	2 416	2 341

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 903 m<sup>2</sup> bostäder och 1 145 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 266 424	0	0	32 266 424
Upplåtelseavgifter	3 051 128	0	0	3 051 128
Fond för yttre underhåll	150 771	150 771	-142 233	142 233
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 468 323</b>	<b>150 771</b>	<b>-142 233</b>	<b>35 459 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 945 348	-150 771	-298 688	-1 495 889
Årets resultat	625 057	625 057	440 921	-440 921
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 320 291</b>	<b>474 286</b>	<b>142 233</b>	<b>-1 936 810</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>34 148 032</b>	<b>625 057</b>	<b>0</b>	<b>33 522 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	625 057
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 794 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 771
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 320 292</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 320 292</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 850 836	2 691 589
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 736	47 549
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 186 572</b>	<b>2 739 138</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 151 991	-1 744 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 717	-112 531
Personalkostnader	Not 6	-32 852	-32 733
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-668 103	-660 733
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 663</b>	<b>-2 550 687</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 229 909</b>	<b>188 451</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 003	7 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 855	-637 140
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-604 852</b>	<b>-629 371</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>625 057</b>	<b>-440 921</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>625 057</b>	<b>-440 921</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	72 460 944	73 124 262
Inventarier	Not 9	3 673	8 458
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 464 617</b>	<b>73 132 720</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 464 617</b>	<b>73 132 720</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		289 995	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 653 372	997 472
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 943 367</b>	<b>997 472</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		919 198	1 912 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>919 198</b>	<b>1 912 982</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 862 565</b>	<b>2 910 453</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 327 182</b>	<b>76 043 173</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 317 552	35 317 552
Fond för yttre underhåll	Not 11	150 771	142 233
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 468 323</b>	<b>35 459 785</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 945 348	-1 495 889
Årets resultat		625 057	-440 921
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 320 291</b>	<b>-1 936 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 148 032</b>	<b>33 522 975</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 303 870	13 900 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 303 870</b>	<b>13 900 494</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 276 866	27 949 959
Leverantörsskulder		44 752	67 337
Skatteskulder		241 978	233 984
Övriga skulder		24 046	19 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	287 638	349 159
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 875 280</b>	<b>28 619 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 327 182</b>	<b>76 043 173</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 125 170	1 114 138
Hyror bostäder	282 567	277 027
Hyror lokaler momspliktiga	392 166	378 870
Hyror lokaler	1 021 695	940 410
Hyror förråd	0	2 400
Hysesrabatt	0	-50 000
Värmeintäkter	29 191	28 730
Öresutjämning	46	13
	<b>2 850 836</b>	<b>2 691 589</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	289 988	0
Återbäring försäkringsbolag	3 948	5 749
Övriga intäkter	41 800	41 800
	<b>335 736</b>	<b>47 549</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 490	51 489
	Fastighetsskötsel beställning	13 522	18 868
	Städning entreprenad	55 924	38 361
	Städning enligt beställning	2 223	2 406
	Sotning	0	4 143
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	31 165
	Hissbesiktning	0	3 013
	Myndighetstillsyn	0	4 939
	Serviceavtal	3 640	3 640
	Förbrukningsmateriel	874	7 355
	Brandskydd	0	36 691
		<b>127 673</b>	<b>202 070</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	7 344	12 586
	Brf Lägenheter	0	3
	Lokaler	13 841	0
	Tvättstuga	5 022	3 135
	Sophantering/återvinning	4 820	0
	Entré/trapphus	0	931
	Lås	923	7 048
	VVS	40 616	2 661
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 976
	Elinstallationer	0	14 410
	Hiss	7 310	6 226
	Fasad	2 034	0
	Fönster	0	4 913
	Skador/klotter/skadegörelse	5 961	2 726
	Vattenskada	29 342	0
		<b>117 213</b>	<b>56 616</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	156 522
	Gemensamma utrymmen	129 525	50 817
	Entré/trapphus	125 233	0
	VVS	0	101 535
	Ventilation	0	1 278
	Elinstallationer	0	46 433
	Fönster	0	448 983
		<b>254 758</b>	<b>805 568</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	82 926	77 971
	Värme	227 699	274 137
	Vatten	69 292	71 993
	Sophämtning/renhållning	77 658	74 159
		<b>457 575</b>	<b>498 260</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 053	40 226
	Kabel-TV	25 086	24 606
		<b>70 139</b>	<b>64 832</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 634</b>	<b>117 344</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 151 991</b>	<b>1 744 690</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	469	0
	Juridiska åtgärder	0	14 817
	Inkassering avgift/hyra	850	1 695
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 879	16 669
	Föreningskostnader	4 214	4 284
	Styrelseomkostnader	2 380	8 500
	Fritids- och trivselkostnader	2 235	1 013
	Förvaltningsarvode	60 232	58 384
	Administration	1 109	1 859
	Konsultarvode	12 348	5 309
		<b>103 717</b>	<b>112 531</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	7 852	7 733
		<b>32 852</b>	<b>32 733</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	507 538	507 538
	Förbättringar	155 780	148 410
	Inventarier	4 785	4 785
		<b>668 103</b>	<b>660 733</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 009 501	76 542 409
	Nyanskaffningar	0	467 092
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 009 501</b>	<b>77 009 501</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 885 239	-3 229 291
	Årets avskrivningar enligt plan	-663 318	-655 948
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 548 557</b>	<b>-3 885 239</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>72 460 944</b>	<b>73 124 262</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 548 025	22 548 025
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 478 000	20 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 779 000	16 056 000
		<b>50 257 000</b>	<b>36 056 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	28 600 000
	Lokaler	8 057 000	7 456 000
		<b>50 257 000</b>	<b>36 056 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	47 852	47 852
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47 852</b>	<b>47 852</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 394	-34 609
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 785	-4 785
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 179</b>	<b>-39 394</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>3 673</b>	<b>8 458</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	122 562	68 922
	Klientmedel hos SBC	1 530 810	928 550
		<b>1 653 372</b>	<b>997 472</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	142 233	273 434
	Reservering enligt stadgar	150 771	108 168
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-142 233	-239 369
	<b>Vid årets slut</b>	<b>150 771</b>	<b>142 233</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	SBAB	1,140 %	12 216 294	12 279 816	<b>Villkors- ändringsda g</b>
	SBAB	1,170 %	12 555 980	12 633 407	2020-08-26
	SBAB	2,210 %	12 147 526	12 216 294	2024-10-11
	SBAB	1,060 %	1 910 000	2 970 000	2021-12-13
	AB Svensbo AB	1,030 %	1 750 936	1 750 936	2020-06-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 580 736</b>	<b>41 850 453</b>	Rörligt
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 276 866	-27 949 959	
			<b>26 303 870</b>	<b>13 900 494</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 200 856 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 416 000	40 416 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	24 500	25 000
	Sociala avgifter	7 698	7 855
	Ränta	46 922	47 085
	Avgifter och hyror	194 662	269 219
	Övriga räntor	13 856	0
		<b>287 638</b>	<b>349 159</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under 2020 att byta entréportar. Slutförandet av skyddsrum beräknas också vara klart under året. Under 2019 hade vi en större vattenläcka vilket resulterar i en större genomgång av värme och VVS någon gång under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 5 / 6 2020



Kristofer Olof Granefelt  
Ledamot



Jerry Jan Håkan Johansson  
Ledamot



Barbro Ingegärd Ljungqvist  
Ledamot



Carl Tolle Staffanson  
Ledamot



Emmy Maria Thoursie  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2020



Lennart Persson  
Extern revisor

## 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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 avveckla 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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 5/6 2020.

Lennart Persson

Auktoriserad revisor