





# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kusttorget i Majorna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

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	Ordförande
Katarina Lovisa G Andersson	Ledamot
Lotta Solveig Elisabeth Bouveng	Ledamot
Jerry Jan Håkan Johansson	Ledamot
Barbro Ingegärd Ljungqvist	Ledamot
Carl Tolle Staffanson	Ledamot

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Tolle Staffanson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
-------------	------------------	-----------------

## Valberedning

Lisa Lundgren  
Karmen Livon

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

## 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

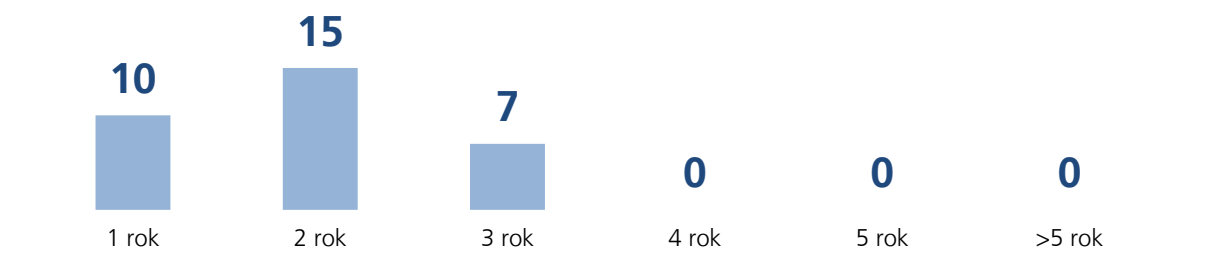
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

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
Musikbörsen	190 m <sup>2</sup>	2023-02-28
Musikstudio 1	70 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Musikstudio 2	106 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Replokal	325 m <sup>2</sup>	2022-09-30
Bankomat	12 m <sup>2</sup>	2022-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
  
Torkrum  
Mangelrum  
Cykel- och barnvagnsrum

### Kommentar

Två st tvättmaskiner, två st torktumlare

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte portar till entré och cykelrum	2020	Nya portar i ek
Ommålning entré och trapphus	2019	
Installation av ramp i entré	2019	
Rengöring ventilationskanaler samt obligatorisk ventilationskontroll	2018	Godkänd OVK
Installation av radiatortermostater	2018	Samtliga radiatorer
Utbyggnad av takbryggor och takstegar, samt besiktning av eldstäder och rökkanaler	2018	
Skyddsrum	2018 - 2020	Arbetet med skyddsrum färdigställt 2020
Installation av ventilationsaggregat med värmeåtervinning	2018	Aggregat i Jiu Jitsu-lokalen
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	

### 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

### Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett litet minusresultat på runt 137000 kr. Resultatet var planerat då vi gjorde en relativt stor investering i nya portar samt lämnade hyresrabatter till Crippas Café, Träningslokalen och Musikbörsen pga negativ påverkan av Corona. En vattenläcka hos Crippas, färdigställandet av skyddsrummet drog även upp kostnaderna. Kassaflödet till föreningen var positiv då avskrivningar belastade resultatet med 666000 kr.

Under 2020 sålde föreningen en hyreslägenhet vilket bidrog till att föreningen fick in en bra summa i kassan. Vi slutamorterade lånet till Västerstaden (1750936kr) med delar av likviden. Resterande del kommer gå till renoveringar och amortering av krediter hos SBAB.

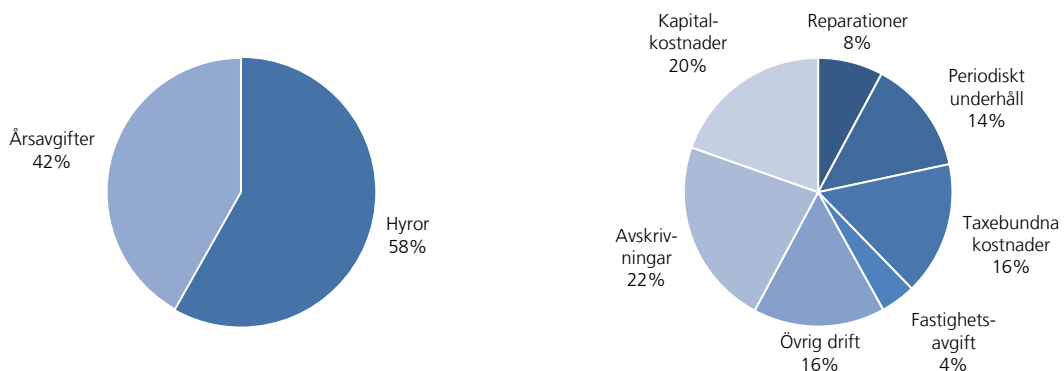
Vi band lån 28068158 på 1860000 kr i 3-år till räntan 1,13%.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 450 008</b>	<b>2 841 531</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 602 684	3 186 572
Finansiella intäkter	2 661	5 003
Minskning kortfristiga fordringar	282 890	0
Medlemsinsatser	2 550 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	22 726	0
	<b>5 460 961</b>	<b>3 191 575</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 713 427	1 288 560
Finansiella kostnader	578 749	609 855
Ökning av kortfristiga fordringar	0	343 635
Minskning av långfristiga skulder	2 017 347	1 269 717
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 331
	<b>4 309 523</b>	<b>3 583 098</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 601 446</b>	<b>2 450 008</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 151 438</b>	<b>-391 523</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 1 429 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

Föreningen genomförde byte av entréport till huvudentré och cykelrum. Vi har även fått en ny hyresgäst i form av Musikbörsen. Skyddsrum färdigställdes och blev godkänt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st  
Överlåtelser under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	685	679	664
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 137	1 207	1 135	922
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	23 486	24 714	25 487	25 624
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	27	26	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	77	75	90	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	23	24	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	190	200	209	210
Soliditet (%)	48	45	44	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-354	625	-441	-1 014
Nettoomsättning (tkr)	2 525	2 851	2 692	2 416

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	33 274 408	1 007 984	0	32 266 424
Upplåtelseavgifter	4 593 144	1 542 016	0	3 051 128
Fond för yttre underhåll	301 542	150 771	0	150 771
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 169 094</b>	<b>2 700 771</b>	<b>0</b>	<b>35 468 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 471 062	-150 771	625 057	-1 945 348
Årets resultat	-353 822	-353 822	-625 057	625 057
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 824 884</b>	<b>-504 593</b>	<b>0</b>	<b>-1 320 291</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>36 344 210</b>	<b>2 196 178</b>	<b>0</b>	<b>34 148 032</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-353 822
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 320 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 771
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 824 885</b>

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

301 542
<b>-1 523 343</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 525 358	2 850 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 326	335 736
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 602 684</b>	<b>3 186 572</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 465 517	-1 151 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-195 342	-103 717
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-32 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-666 990	-668 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 380 418</b>	<b>-1 956 663</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>222 266</b>	<b>1 229 909</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 661	5 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 749	-609 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-576 088</b>	<b>-604 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-353 822</b>	<b>625 057</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-353 822</b>	<b>625 057</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,13 71 797 626	72 460 944
Inventarier	Not 9 0	3 673
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 797 626</b>	<b>72 464 617</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>71 797 626</b>	<b>72 464 617</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	289 995
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 809 157	1 653 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 809 157</b>	<b>1 943 367</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	921 956	919 198
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>921 956</b>	<b>919 198</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 731 112</b>	<b>2 862 565</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 528 739</b>	<b>75 327 182</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 867 552	35 317 552
Fond för yttre underhåll	Not 11	301 542	150 771
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 169 094</b>	<b>35 468 323</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 471 062	-1 945 348
Årets resultat		-353 822	625 057
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 824 884</b>	<b>-1 320 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>36 344 210</b>	<b>34 148 032</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 290 631	26 303 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 290 631</b>	<b>26 303 870</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 272 758	14 276 866
Leverantörsskulder		67 572	44 752
Skatteskulder		250 932	241 978
Övriga skulder		27 889	24 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	274 747	287 638
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 893 898</b>	<b>14 875 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 528 739</b>	<b>75 327 182</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 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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 149 534	1 125 170
Hyror bostäder	235 589	282 567
Hyror lokaler momspliktiga	674 360	392 166
Hyror lokaler	688 778	1 021 695
Hysesrabatt	-232 125	0
Värmeintäkter	9 181	29 191
Öresutjämning	42	46
	<b>2 525 358</b>	<b>2 850 836</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	289 988
Extra statligt stöd	55 876	0
Återbäring försäkringsbolag	4 650	3 948
Övriga intäkter	16 800	41 800
	<b>77 326</b>	<b>335 736</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	58 036	51 490
	Fastighetskötsel beställning	11 257	13 522
	Städning entreprenad	56 271	55 924
	Städning enligt beställning	4 126	2 223
	Hissbesiktning	8 229	0
	Gemensamma utrymmen	1 949	0
	Sophantering	3 065	0
	Serviceavtal	3 690	3 640
	Förbrukningsmateriel	859	874
		<b>147 483</b>	<b>127 673</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	7 344
	Lokaler	14 774	13 841
	Tvättstuga	8 893	5 022
	Sophantering/återvinning	0	4 820
	Lås	26 364	923
	Installationer	4 688	0
	VVS	7 871	40 616
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	42 666	0
	Hiss	24 062	7 310
	Fasad	0	2 034
	Fönster	1 706	0
	Balkonger/altaner	3 121	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 216	5 961
	Vattenskada	79 882	29 342
		<b>232 244</b>	<b>117 213</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	97 478	0
	Gemensamma utrymmen	0	129 525
	Entré/trapphus	143 191	125 233
	VVS	167 732	0
		<b>408 401</b>	<b>254 758</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	86 283	82 926
	Värme	233 986	227 699
	Vatten	73 914	69 292
	Sophämtning/renhållning	81 975	77 658
		<b>476 157</b>	<b>457 575</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 872	45 053
	Kabel-TV	25 062	25 086
		<b>74 934</b>	<b>70 139</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 298</b>	<b>124 634</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 465 517</b>	<b>1 151 991</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	0	469
	Juridiska åtgärder	12 000	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 626	19 879
	Föreningskostnader	5 507	4 214
	Styrelseomkostnader	500	2 380
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 235
	Förvaltningsarvode	60 591	60 232
	Administration	3 868	1 109
	Konsultarvode	91 900	12 348
		<b>195 342</b>	<b>103 717</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	40 000	25 000
	Sociala kostnader	12 568	7 852
		<b>52 568</b>	<b>32 852</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	507 538	507 538
	Förbättringar	155 780	155 780
	Inventarier	3 673	4 785
		<b>666 990</b>	<b>668 103</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	77 009 501	77 009 501
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>77 009 501</b>	<b>77 009 501</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 548 557	-3 885 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-663 318	-663 318
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 211 875</b>	<b>-4 548 557</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 797 626</b>	<b>72 460 944</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 548 025	22 548 025
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	23 478 000	23 478 000
	Taxeringsvärde mark	26 779 000	26 779 000
		<b>50 257 000</b>	<b>50 257 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	42 200 000	42 200 000
	Lokaler	8 057 000	8 057 000
		<b>50 257 000</b>	<b>50 257 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 180	-39 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 672	-4 785
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-47 852</b>	<b>-44 179</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 673</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	129 667	122 562
	Klientmedel hos SBC	2 679 490	1 530 810
		<b>2 809 157</b>	<b>1 653 372</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	150 771	142 233
	Reservering enligt stadgar	150 771	150 771
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-142 233
	<b>Vid årets slut</b>	<b>301 542</b>	<b>150 771</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	AB Svensbo AB	0,000 %	0	1 750 936	Rörligt
	SBAB	1,130 %	1 870 620	1 910 000	2023-05-09
	SBAB	1,050 %	12 472 165	12 555 980	2024-10-11
	SBAB	2,210 %	12 073 078	12 147 526	2021-12-13
	SBAB	1,000 %	12 147 526	12 216 294	2022-08-15
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>38 563 389</b>	<b>40 580 736</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 272 758	-14 276 866	
			<b>26 290 631</b>	<b>26 303 870</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 173 929 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	40 416 000	40 416 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	34 000	24 500
	Sociala avgifter	10 683	7 698
	Ränta	45 033	46 922
	Avgifter och hyror	185 031	194 662
	Övriga räntor	0	13 856
		<b>274 747</b>	<b>287 638</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större projekt är planerade under kommande år. Föreningen arbetar tillsammans med K&B förvaltning för att ta fram en underhållsplan.



---

## Styrelsens underskrifter

---

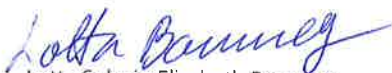
GÖTEBORG den 7 / 5 2021



Kristofer Olof Granefelt  
Ordförande



Katarina Lovisa G Andersson  
Ledamot



Lotta Solveig Elisabeth Bouveng  
Ledamot



Jerry Jan Håkan Johansson  
Ledamot

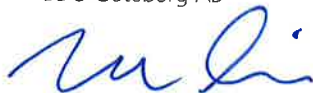


Barbro Ingegärd Ljungqvist  
Ledamot



Carl Tolle Staffanson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2021  
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 2020.

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 2020 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 avveckla 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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 10 maj 2021

BDO Göteborg AB



Joel Erixon

Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)