



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Majstången

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 21:27	2016	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 5 815 kvm. Byggnadernas totalyta är 6744 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Hallgren	Ordförande
Carl Onsé	Styrelseledamot
Eva-Karin Nilsson	Styrelseledamot
Håkan Fahleryd	Styrelseledamot
Christian Baudin	Suppleant
Eva-Marie Lövgren	Suppleant
Niklas Hedin	Suppleant
Therese Maria Dannberg	Suppleant

### Valberedning

Agneta Borgare, Ludvig Falk, Anna Skarhed

### Firmateckning

Styrelseledamöter

### Revisorer

Carina Eriksson Revisor

Magnus Emilsson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

2020 ● Obligatorisk ventilationskontroll

2021 ● Behandling av entrépartier i trä

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Teknisk förvaltning SBC

Avtal Telia

Miljö Renova

Låsinvest

Kärntvätt Sverige

Kone

JWH Ventilation

Göteborgs Energi

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Beslut om att årsavgiften höjs från januari 2024 med 10%

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 133 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 129 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 939 999	4 752 538	4 719 102	4 638 777
Resultat efter fin. poster	-877 988	477 127	359 269	448 862
Soliditet (%)	83	83	83	82
Yttre fond	2 557 026	1 832 694	1 204 674	576 654
Taxeringsvärde	241 444 000	241 444 000	209 587 000	209 587 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	722	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 460	10 669	11 004	11 339
Skuldsättning per kvm	9 019	9 199	9 488	9 777
Sparande per kvm	127	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	29	27	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	38	41	29
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	18	13
Energikostnad per kvm	92	85	86	65
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	-	-	-
Räntekänslighet	14,49	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten (totalt 81 389 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Uppllysning om negativt resultat

Motiveringar till förlusten för året 2023.

Förlusten för år 2023 beror på att föreningens finansiella kostnader ökade dramatiskt. Riksbanken höjde räntor under året vid flera tillfällen.

2019 uppgick banklånen till ca 68 mkr och i dec 2023 till 61 mkr, dvs 7 mkr har amorterats. I den ekonomiska planen finner man att lånen ska amorteras på 50 år. Föreningen har amorterat mer än vad som krävts, för att få ner skuldbördan.

När lånen togs var räntan ca 1%.

I slutet av februari 2023 löpte 2/3 av lånen ut och förnyades, räntenivån var då ca 4%.

För att kompensera för de ökande finansiella kostnaderna höjdes avgiften med 5% i januari 2023 (motsvarar ca 187000 kr i resultatförbättring) och senare under året beslutades om en höjning av avgiften med 10% från och med januari 2024 (motsvarar ca 390000 kr i resultatförbättring). Men inte tillräckligt för att undvika förlust.

Räntekostnaderna steg från 2022 till 2023 med ca 980000 kr.

Vår analys av hur vi skulle agera:

- Alla ekonomiska nyckeltal är bra (förutom årets resultat), vilket innebär att vi är en ekonomiskt stabil förening och klarar av förlustår.
- Bedömer att räntan faller när lånen skrivs om den 28 feb 2024, vilket innebär att räntenivån kommer att minska och därmed de höga räntekostnaderna kommer att minska redan nästa år.
- Likviditeten är inte ansträngd, så risken för att vi hamnar i likviditetsproblem är låg.
- Eftersom vi fortsätter att amortera på lånen enligt ekonomisk plan minskar räntekostnaderna.
- Avgiften har höjts med 15% under en kort tid. Detta kan medföra ekonomiska konsekvenser för boende, vilket vi vill undvika.
- Om räntorna kommer att ligga kvar på hög nivå, så måste vi noggrant se över kostnaderna och även avgiften.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	186 907 000	-	-	186 907 000
Upplåtelseavgifter	124 998 000	-	-	124 998 000
Fond, yttre underhåll	1 832 694	-	724 332	2 557 026
Balanserat resultat	49 555	477 127	-724 332	-197 651
Årets resultat	477 127	-477 127	-877 988	-877 988
<b>Eget kapital</b>	<b>314 264 375</b>	<b>0</b>	<b>-877 988</b>	<b>313 386 388</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	526 682
Årets resultat	-877 988
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-724 332
<b>Totalt</b>	<b>-1 075 638</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 075 638</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 939 999	4 752 538
Övriga rörelseintäkter	3	8 871	7 017
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 948 870</b>	<b>4 759 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 628 979	-1 334 220
Övriga externa kostnader	8	-543 741	-475 328
Personalkostnader	9	-191 122	-88 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 737 846	-1 730 845
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 101 688</b>	<b>-3 628 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>847 182</b>	<b>1 131 115</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 110	3 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 735 280	-657 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 725 170</b>	<b>-653 988</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-877 988</b>	<b>477 127</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-877 988</b>	<b>477 127</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	373 522 591	375 202 627
Maskiner och inventarier	12	492 874	410 684
Pågående projekt	13	0	225 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>374 015 465</b>	<b>375 838 311</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>374 015 465</b>	<b>375 838 311</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 879	17 267
Övriga fordringar	14	1 345 281	1 302 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	52 821	33 294
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 406 981</b>	<b>1 352 662</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		26 165	27 705
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 165</b>	<b>27 705</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 433 145</b>	<b>1 380 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>375 448 611</b>	<b>377 218 678</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		311 905 000	311 905 000
Fond för yttre underhåll		2 557 026	1 832 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>314 462 026</b>	<b>313 737 694</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-197 651	49 555
Årets resultat		-877 988	477 127
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 075 639</b>	<b>526 681</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>313 386 388</b>	<b>314 264 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 160 876	22 398 524
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 160 876</b>	<b>22 398 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	38 665 018	39 640 018
Leverantörsskulder		392 859	356 286
Skatteskulder		53 010	44 440
Övriga kortfristiga skulder		1 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	789 460	515 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 901 347</b>	<b>40 555 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>375 448 611</b>	<b>377 218 678</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>847 182</b>	<b>1 131 115</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 737 846	1 730 845
	<b>2 585 028</b>	<b>2 861 960</b>
Erhållen ränta	10 110	3 539
Erlagd ränta	-1 565 872	-697 935
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 029 266</b>	<b>2 167 564</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-207 618	-38 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 161	254 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>972 809</b>	<b>2 384 454</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	85 000	-225 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>85 000</b>	<b>-225 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	39 461 782	0
Amortering av lån	-40 674 430	-1 948 728
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 212 648</b>	<b>-1 948 728</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-154 839</b>	<b>210 726</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 275 484</b>	<b>1 064 758</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 120 644</b>	<b>1 275 484</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Majstången har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 907 992	3 721 839
Rabatter p-platser/garage	-1 700	0
Hysesintäkter garage	570 600	581 600
Hysesintäkter p-plats	84 000	77 000
Hysesintäkter förråd	39 500	39 400
Bredband	208 560	208 560
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-260	0
Varmvatten	0	83 801
Varmvatten, moms	81 389	19 042
Elintäkter laddstolpe moms	19 422	9 298
Övriga intäkter	1 000	0
Pantsättningsavgift	8 925	9 177
Överlåtelseavgift	14 443	0
Andrahandsuthyrning	6 132	2 818
Öres- och kronutjämning	-4	3
<b>Summa</b>	<b>4 939 999</b>	<b>4 752 538</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	2 113
Övriga intäkter	2 750	3 352
Återbäring försäkringsbolag	6 121	1 552
<b>Summa</b>	<b>8 871</b>	<b>7 017</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 327	29 135
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	35 408	20 613
Larm och bevakning	375	0
Städning utöver avtal	0	1 444
Hissbesiktning	9 798	0
Brandskydd	0	34 617
Gårdkostnader	37 030	13 127
Sophantering	9 975	2 879
Snöröjning/sandning	16 996	15 234
Serviceavtal	147 856	95 122
Förbrukningsmaterial	375	848
<b>Summa</b>	<b>310 140</b>	<b>213 017</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	37 445	6 135
Dörrar och lås/porttele	9 905	1 000
VVS	0	838
Värmeanläggning/undercentral	9 888	0
Ventilation	12 192	25 813
Elinstallationer	14 975	22 403
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 676	0
Hissar	96 116	0
Fönster	1 915	10 191
Garage/parkering	0	1 508
Vattenskada	11 665	3 843
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 113
<b>Summa</b>	<b>199 777</b>	<b>73 843</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	212 061	192 895
Uppvärmning	270 693	254 159
Vatten	138 369	128 447
Sophämtning/renhållning	185 425	163 745
Grovsopor	2 983	2 757
<b>Summa</b>	<b>809 531</b>	<b>742 004</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	60 039	55 864
Bredband	205 052	205 052
Fastighetsskatt	44 440	44 440
<b>Summa</b>	<b>309 531</b>	<b>305 356</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	6 578	2 188
Tele- och datakommunikation	13 867	15 896
Revisionsarvoden extern revisor	4 375	18 500
Styrelseomkostnader	0	1 304
Fritids och trivselkostnader	4 113	1 628
Föreningskostnader	11 773	9 025
Förvaltningsarvode enl avtal	378 426	367 773
Överlåtelsekostnad	23 893	0
Pantsättningskostnad	13 397	0
Övriga förvaltningsarvoden	31 051	13 125
Korttidsinventarier	0	1 490
Administration	3 946	17 996
Konsultkostnader	45 213	19 293
Bostadsrätterna Sverige	7 110	7 110
<b>Summa</b>	<b>543 741</b>	<b>475 328</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	138 600	86 986
Arbetsgivaravgifter	52 522	1 060
<b>Summa</b>	<b>191 122</b>	<b>88 046</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 735 094	657 416
Kostnadsränta skatter och avgifter	186	111
<b>Summa</b>	<b>1 735 280</b>	<b>657 527</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	383 200 000	383 200 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>383 200 000</b>	<b>383 200 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 997 373	-6 317 334
Årets avskrivning	-1 680 036	-1 680 039
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 677 409</b>	<b>-7 997 373</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>373 522 591</b>	<b>375 202 627</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>180 785 665</i>	<i>180 785 665</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	158 444 000	158 444 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	83 000 000
<b>Summa</b>	<b>241 444 000</b>	<b>241 444 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	508 063	508 063
Inköp	140 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>648 063</b>	<b>508 063</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-97 379	-46 572
Avskrivningar	-57 810	-50 806
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-155 189</b>	<b>-97 379</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>492 874</b>	<b>410 684</b>

<b>NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	225 000	0
Anskaffningar under året	0	225 000
Färdigställt under året	225 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>225 000</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63 655	38 060
Momsavräkning	49 660	16 262
Klientmedel	0	1 244 609
Övriga kortfristiga fordringar	137 486	0
Transaktionskonto	668 328	0
Borgo räntekonto	426 151	3 170
<b>Summa</b>	<b>1 345 281</b>	<b>1 302 101</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	15 373	33 294
Förutbet försäkr premier	37 448	0
<b>Summa</b>	<b>52 821</b>	<b>33 294</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	Löst		0	19 701 185
SEB	Löst		0	19 701 185
SEB	2025-02-28	1,32 %	22 398 524	22 636 172
Handelsbanken	2024-02-28	4,46 %	38 427 370	0
<b>Summa</b>			<b>60 825 894</b>	<b>62 038 542</b>
Varav kortfristig del			38 665 018	39 640 018

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 137 654 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	15 000
Uppl kostn räntor	173 421	4 013
Uppl kostnad arvoden	138 600	74 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	43 548	10 508
Förutbet hyror/avgifter	433 891	411 514
<b>Summa</b>	<b>789 460</b>	<b>515 035</b>

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	71 295 000	71 295 000

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Carl Hallgren  
Ordförande

---

Carl Onsé  
Styrelseledamot

---

Eva-Karin Nilsson  
Styrelseledamot

---

Håkan Fahleryd  
Styrelseledamot

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

---

Magnus Emilsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2024 11:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 26.03.2024 11:07

DOCUMENT ID:  
BkvKAzx1R

ENVELOPE ID:  
r1zIFCz1A-BkvKAzx1R

DOCUMENT NAME:  
Brf Majstången, 769631-7994 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Onsé viceordforande@brfmajstangen.se	Signed Authenticated	26.03.2024 12:18 26.03.2024 12:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/04) IP: 78.68.207.143
2. HÅKAN FAHLERYD kassor@brfmajstangen.se	Signed Authenticated	26.03.2024 15:53 26.03.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/08) IP: 81.235.7.123
3. CARL ADAM HALLGREN ordforande@brfmajstangen.se	Signed Authenticated	26.03.2024 16:06 26.03.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/25) IP: 81.235.155.120
4. EVA-KARIN NILSSON sekreterare@brfmajstangen.se	Signed Authenticated	26.03.2024 16:06 26.03.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/06) IP: 81.235.155.61
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	27.03.2024 11:12 27.03.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majstången, org.nr. 769631-7994

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majstången för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majstången för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.03.2024 11:12

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 26.03.2024 11:07

DOCUMENT ID:  
SJbPYRMxkR

ENVELOPE ID:  
HJmUFAfxyC-SJbPYRMxkR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Majstången.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	27.03.2024 11:12 27.03.2024 11:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 20.71.225.201

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed