

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majstången

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kungsladugård ga:5. Föreningens andel är 90 procent. Samfälligheten förvaltar in- och utfartsväg.

Styrelsen

Niklas Hedin	Ordförande
Christian Baudin	Ledamot
Therese Dannberg	Ledamot
Eva-Karin Nilsson	Ledamot
Agneta Borgare	Suppleant
Marie Larsson	Suppleant
Mona Birgitta Olander	Suppleant
Carl Onsé	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christian Baudin, Agneta Borgare, Therese Dannberg, Niklas Hedin, Marie Larsson, Eva-Karin Nilsson, Mona Birgitta Olander och Carl Onsé.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Eriksson
Magnus Emilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision

Valberedning

Ludvig Falk
Anna Skarhed

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-22. Extra stämma med anledning av nödvändig stadgejustering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsladugård 21:27	2016	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.

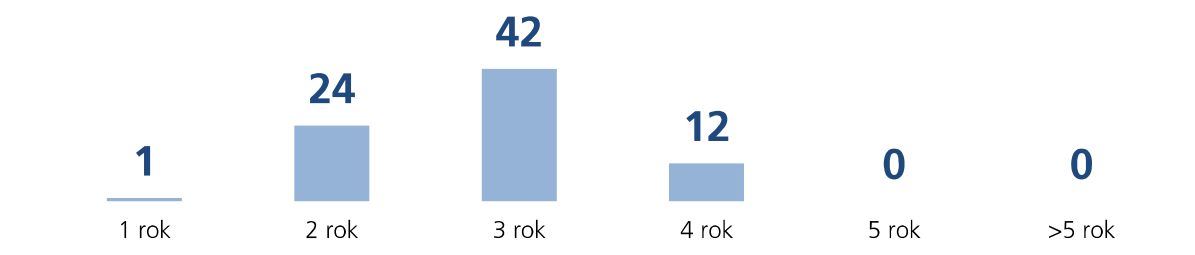
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 744 m², varav 5 815 m² utgör boyta och 929 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 79 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades Regelbundet.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Behandling av entrépartier i trä	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Taksäkerhetsbesiktning	2023	
Obligatorisk ventilationskontroll	2023	
Dammbindning av golv i allmänna ytor	2023 och 2024	
Behandling av entrépartier i trä	2025	
Smörjning och justering av fönster	2025	
Målning av träfasad	2025	Större underhållspost
Obligatorisk ventilationskontroll	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Försäkring	Länsförsäkringar
Bredband/tv/telefoni	Telia
Fjärrvärme	Göteborg Energi
El och elnät	Göteborg Energi
Vatten	Göteborg Stad Kretslopp och Vatten
Renhållning	Renova
Avläsning el och vatten	Brunata (f.d. Minol)
Väderanalys för värme	Egain
Jourtjänst	Låsinvest
Hissar (serviceavtal)	Kone
Hissar (besiktningsavtal)	Kiwa Inspekta
Fastighetens styrsystem	KTC
Spolning av miljörum och sopkärl	Kärftvätt Sverige

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 38 % kvinnor och 62 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningen avser parera för en försämrad ekonomi med anledning av omvärldsläget.

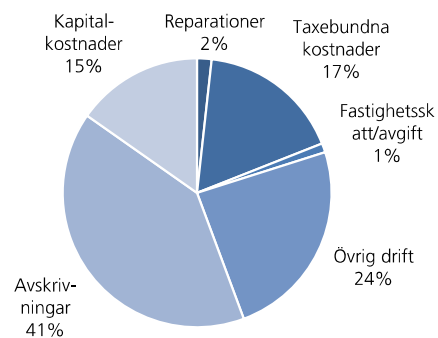
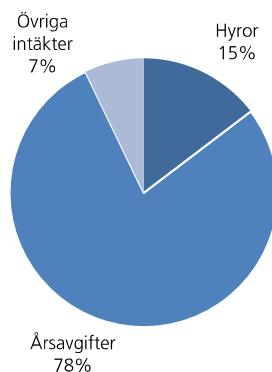
Två av föreningens lån kommer att omförhandlas i februari 2023 och det tredje 2025.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 064 758	1 383 073
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 759 555	4 741 682
Finansiella intäkter	3 539	157
Ökning av kortfristiga skulder	214 508	0
	4 977 601	4 741 838
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 897 594	1 921 199
Finansiella kostnader	657 527	734 758
Ökning av materiella anläggningstillgångar	225 000	152 419
Ökning av kortfristiga fordringar	38 026	19 816
Minskning av långfristiga skulder	1 948 728	1 948 728
Minskning av kortfristiga skulder	0	283 234
	4 766 875	5 060 154
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 275 484	1 064 758
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	210 726	-318 316

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret (från 2022-01-01 till 2022-12-31) har 12 protokollförda styrelsemöten, en årsstämma, en extrastämma (poströstning) avseende stadgejustering och sex arbetsmöten genomförts. Ett arbetsmöte avhandlade stadgejustering på grund av prisjustering från ekonomisk förvaltare, två arbetsmöten var förberedelse inför årsstämman, två möten avsåg budget 2023 och ett arbetsmöte handlade om förberedelse inför garantibesiktning.

Utöver generell driftsarbete har följande händelser skett under året; Styrelsen förändrades genom att tre medlemmar avgick och två nya medlemmar valdes in, en som ledamot och en som suppleant. Försäkringar och lån har tecknats allteftersom de har löpt ut. Det ekonomiska läget gjorde att styrelsen, efter samråd med ekonomisk förvaltare, beslutade att från 1 januari 2023 höja årsavgiften med 5 procent. Den instabila elmarknaden har också medfört att styrelsen beslutat att upphandling av kollektivt elavtal flyttas fram (nuvarande elavtal gäller till 31 oktober 2024). Nuvarande offerter och lösningar sparas.

Femårig garantibesiktning genomfördes med mindre anmärkningar att åtgärda. Nytt serviceavtal för föreningens hissar har upphandlats. Kone får fortsatt förtroende. Nytt avtal har upphandlats avseende rengöring och spolning av soprum inklusive kärl. Sker två gånger/år. Totalt 16 nya laddstolpar har installerats i garaget, varav sex stycken kommer ersätta befintliga laddstolpar.

Motion innegården: Möten har genomförts med landskapsarkitekt som ska komma in med förslag i början av 2023. Ny lekstuga och leklåda har köpts in. Lång kö till parkeringsplats utomhus gjorde att styrelsen valde att ändra gästparkering till hyrparkering. Nya postfack har satts upp.

Underhåll: Från tidigare år ej slutförda OVK justeringar avslutades. En del planerade underhålls-åtgärder har flyttats till 2023 och 2024 utifrån faktiskt behov och kostnadsbild.

Välkomstmöten för nya medlemmar har genomförts regelbundet liksom ett öppet hus möte samt ett glöggmingel. Kvartalsbrev har fortsatt skickats ut till medlemmarna i syfte att informera om vad som sker i föreningen och vilket arbete som pågår. Hemsidan har regelbundet uppdaterats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 135
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 669	11 004	11 339	11 674
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	23	27
Värmekostnad/m ² totalyta	38	41	29	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	109	129	135
Soliditet (%)	83	83	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	477	359	449	525
Nettoomsättning (tkr)	4 753	4 719	4 639	4 695

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 815 m² bostäder och 929 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	186 907 000	0	0	186 907 000
Upplåtelseavgifter	124 998 000	0	0	124 998 000
Fond för yttre underhåll	1 832 694	628 020	0	1 204 674
S:a bundet eget kapital	313 737 694	628 020	0	313 109 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	49 555	-628 020	359 269	318 305
Årets resultat	477 127	477 127	-359 269	359 269
S:a fritt eget kapital	526 681	-150 893	0	677 575
S:a eget kapital	314 264 375	477 127	0	313 787 249

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	477 127
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	677 575
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 020
summa balanserat resultat	526 682

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	526 682
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 752 538	4 719 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 017	22 580
Summa rörelseintäkter		4 759 555	4 741 682

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 334 220	-1 321 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 328	-502 611
Personalkostnader	Not 6	-88 046	-97 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 730 845	-1 726 611
Summa rörelsekostnader		-3 628 440	-3 647 811

RÖRELSERESULTAT**1 131 115** **1 093 871****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 539	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 527	-734 758
Summa finansiella poster		-653 988	-734 601

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**477 127** **359 269****ÅRETS RESULTAT****477 127** **359 269**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	375 202 627	376 882 666
Pågående byggnation	Not 9	225 000	0
Inventarier	Not 10	410 684	461 491
Summa materiella anläggningstillgångar		375 838 311	377 344 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		375 838 311	377 344 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 267	104
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 302 101	1 070 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 294	32 082
Summa kortfristiga fordringar		1 352 662	1 102 350
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		27 705	29 265
Summa kassa och bank		27 705	29 265
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 380 367	1 131 615
SUMMA TILLGÅNGAR		377 218 678	378 475 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 905 000	311 905 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 832 694	1 204 674
Summa bundet eget kapital		313 737 694	313 109 674
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 555	318 305
Årets resultat		477 127	359 269
Summa fritt eget kapital		526 681	677 575
SUMMA EGET KAPITAL		314 264 375	313 787 249
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	22 398 524	19 701 185
Summa långfristiga skulder		22 398 524	19 701 185
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 640 018	44 286 085
Leverantörsskulder		356 286	93 979
Skatteskulder		44 440	35 870
Övriga skulder		0	11 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	515 035	560 067
Summa kortfristiga skulder		40 555 779	44 987 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 218 678	378 475 771

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 721 839	3 721 839
Hyror parkering	77 000	72 100
Hyror garage	581 600	572 933
Hyror förråd	39 400	40 200
Bredbandsintäkter	208 560	208 560
Varmvattenintäkter	102 843	93 886
Elintäkter laddstolpe moms	9 298	6 799
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 818	2 777
Öresutjämning	3	8
	4 752 538	4 719 102

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 113	0
Försäkringsersättning	0	22 205
Återbäring försäkringsbolag	1 552	0
Övriga intäkter	3 352	375
	7 017	22 580

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	29 135	9 877
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 613	47 633
	Snöröjning/sandning	15 234	36 103
	Städning enligt beställning	1 444	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 750
	Gemensamma utrymmen	0	1 024
	Sophantering	2 879	17 924
	Gård	13 127	41 094
	Serviceavtal	95 122	66 635
	Förbrukningsmateriel	848	4 695
	Störningsjour och larm	0	375
	Brandskydd	34 617	5 950
		213 017	235 060
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 135	26 375
	Lås	1 000	250
	VVS	838	7 575
	Ventilation	25 813	12 756
	Elinstallationer	22 403	0
	Fönster	10 191	0
	Garage/parkering	1 508	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 113	0
	Vattenskada	3 843	0
		73 843	46 956
	Taxebundna kostnader		
	El	192 895	180 675
	Värme	254 159	276 249
	Vatten	128 447	121 047
	Sophämtning/renhållning	163 745	162 247
	Grovsopor	2 757	0
		742 004	740 218
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 864	55 686
	Bredband	205 052	207 398
		260 916	263 084
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 440	35 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 334 220	1 321 188

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	4 376
	Tele- och datakommunikation	15 896	16 844
	Revisionsarvode extern revisor	18 500	20 000
	Föreningskostnader	9 025	450
	Styrelseomkostnader	1 304	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 628	795
	Förvaltningsarvode	367 773	359 936
	Förvaltningsarvoden övriga	13 125	19 938
	Administration	17 996	14 674
	Korttidsinventarier	1 490	12 613
	Konsultarvode	19 293	45 975
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 110	7 010
		475 328	502 611
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 986	74 000
	Sociala kostnader	1 060	23 400
		88 046	97 400
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 680 039	1 680 039
	Inventarier	50 806	46 572
		1 730 845	1 726 611

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	383 200 000	383 200 000
	Utgående anskaffningsvärde	383 200 000	383 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 317 334	-4 637 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 680 039	-1 680 039
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 997 373	-6 317 334
	Planenligt restvärde vid årets slut	375 202 627	376 882 666
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	180 785 665	180 785 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	158 444 000	130 587 000
	Taxeringsvärde mark	83 000 000	79 000 000
		241 444 000	209 587 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	237 000 000	206 000 000
	Lokaler	4 444 000	3 587 000
		241 444 000	209 587 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	225 000	0
		225 000	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	508 063	0
	Nyanskaffningar	0	508 063
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	508 063	508 063
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 572	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 806	-46 572
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-97 378	-46 572
	Redovisat restvärde vid årets slut	410 685	461 491
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 060	31 298
	Momsavräkning	16 262	3 373
	Klientmedel hos SBC	1 244 609	743 432
	Räntekonto hos SBC	3 170	292 061
		1 302 101	1 070 164

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring		33 294	32 082
			33 294	32 082

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början		1 204 674	576 654
	Reservering enligt stadgar		628 020	628 020
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		1 832 694	1 204 674

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	SEB	1,770 %	19 701 185	20 556 725	2023-02-28
	SEB	0,380 %	19 701 185	20 556 725	2023-02-28
	SEB	1,320 %	22 636 172	22 873 820	2025-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		62 038 542	63 987 270	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 640 018	-44 286 085	
			22 398 524	19 701 185	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 294 902 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	71 295 000	71 295 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	74 000	61 014
	Sociala avgifter	10 508	27 046
	Ränta	4 013	44 421
	Avgifter och hyror	411 514	412 586
	Extern revisor	0	15 000
	Upplupna kostnader	15 000	0
		515 035	560 067

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Två lån kommer att tecknas om i början av det nya räkenskapsåret.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Niklas Hedin
Ordförande

Christian Baudin
Ledamot

Therese Dannberg
Ledamot

Eva-Karin Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Eriksson
Extern revisor

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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 2022 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 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

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se