



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Majstången



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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majstången

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2050.
- Större underhåll är planerade att utföras 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 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 2021 11-15 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
Agne Engman	Ledamot
Niklas Thorell Sjöström	Ledamot

Agneta Kristina Borgare	Suppleant
Marie Josefine Larsson	Suppleant
Carl Onsé	Suppleant
Åke Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Eriksson
Magnus Emilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Ludvig Falk
Anna Skarhed

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-11. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

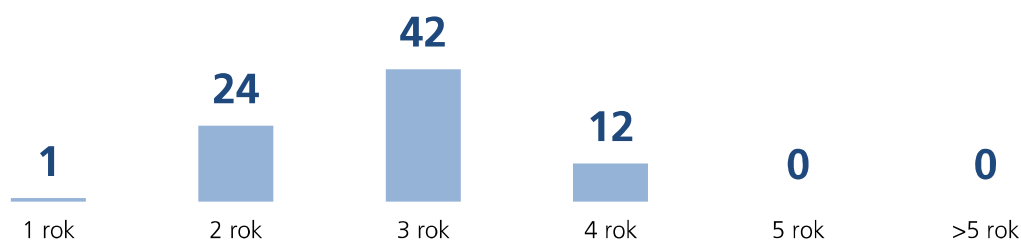
Värdeåret är 2017.

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 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Behandling av entrépartier i trä	2021
Obligatorisk ventilationskontroll	2020

Planerat underhåll	År
Slamsugning	2022
Taksäkerhetsbesiktning	2022
Dammbindning av golv i allmänna ytor	2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Målning av träfasad	2025
Behandling av entrépartier i trä	2025

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	Minol
Väderanalys för värme	Egain

Föreningens ekonomi

Föreningen har under 2021 installerat konstgräs i betonggrundeln på innergården samt inköpt fyra runda blomsterlådor placerade på gångvägen söder om huset.

Enligt underhållsplanen har inoljning av husets tio dörrpartier i trä utförts.

På föreningens tre lån har amorterats kr 1.948.728 och årets räntekostnad blev kr 733.826 mot budgeterat kr 830.000.

Två lån kommer att skrivas om i februari 2022 och det tredje i februari 2023.

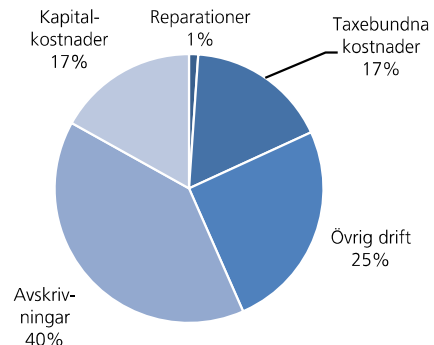
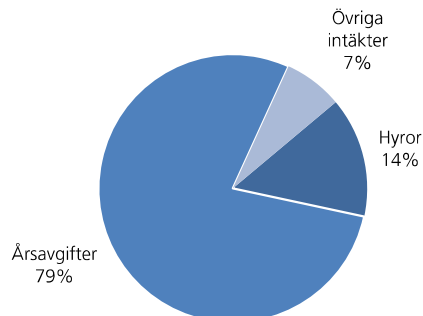
Till fonden för yttre underhåll har fram till 2020 avsatts årligen kr 35/m² boyta vilket är minimum enligt föreningens stadgar.

Styrelsen föreslår en ökad avsättning till kr 108/m², vilket motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet, för att bättre täcka kommande års underhåll enligt underhållsplanen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 383 073	1 790 220
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 741 682	4 756 838
Finansiella intäkter	157	-384
Minskning kortfristiga fordringar	0	151 499
	4 741 838	4 907 953
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 921 199	1 750 155
Finansiella kostnader	734 758	872 717
Ökning av materiella anläggningstillgångar	152 419	355 644
Ökning av kortfristiga fordringar	19 816	0
Minskning av långfristiga skulder	1 948 728	1 948 728
Minskning av kortfristiga skulder	283 234	387 855
	5 060 154	5 315 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 064 758	1 383 073
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-318 316	-407 146

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret (från 2021-01-01 till och med skrivande stund 2022-02-11) har hittills tolv protokollförda styrelsemöten och fyra arbetsmöten hållits. Ett arbetsmöte avhandlade nästkommande års budget, ett möte med leverantören till vår fjärrvärme samt två separata möten om föregående årsstämma. Utöver generellt driftarbete har följande händelser skett under året:

Styrelsens förändrades genom att två nya medlemmar valdes in. Bägge ersatte två tidigare suppleanter. Inplanerade underhållsarbeten som har genomförts under 2021 är slipning och lackning av entrépartier av trä. Flera garantiärenden som har upptäckts efter att fastigheten färdigställdes har åtgärdats under året. Ett mindre utbrott av mal nere i förrådsutrymmena åtgärdades snabbt med hjälp av malfällor.

En extrastämma genomfördes för att ändra inaktuella stycken i föreningens stadgar. Försäkringar och lån har tecknats om allteftersom de har löpt ut. De nya avtalen är fortfarande fördelaktiga och räntorna på lånen har sänkts något. Dessutom har ett rejält kassaskåp inhandlats för att förstärka säkerheten i styrelserummet.

Fyra planteringskärl har placerats mellan lamellhuset och föreningens fastighet för att vägen inte ska användas som genomfart. Detta har sänkt ljudnivån och minskat trafiken i allmänhet utan att påverka parkeringsmöjligheterna för medlemmarna med uteparkering. I syfte att minska överutnyttjandet av gästparkeringen så har även ett gästparkeringskort införts som varje medlem har hemma. Resultatet tycks över lag vara gott.

En utredning av föreningens behov av bredbands-, telefoni- och TV-abonnemang genomfördes och fann att prisskillnaden i nuläget inte var stor nog för att rättfärdiga några ändringar. Kontakt hålles löpande med intressanta leverantörer och frågan kan komma att lyftas när situationen blir mer fördelaktig. Styrelsen har även börjat utreda huruvida ett kollektivt elavtal med individuell mätning skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för föreningens medlemmar. Behovet och intresset för ytterligare laddplatser till elbilar har också börjat tittas på.

Välkomstmöten för nya medlemmar har börjat genomföras regelbundet. På mötena är styrelsen tillgänglig för att svara på frågor, visa lokalerna och berätta hur föreningsarbetet och kan gå till.

Kvartalsbrev har fortsatt skickats ut till medlemmarna i syfte att hålla dem informerade om vad som sker i föreningen och vilket arbete som pågår. Utsicknen har innehållit både stort och smått och upplägget bedöms över lag vara framgångsrikt.

Hemsidan har uppdaterats regelbundet med ny och mer relevant information för medlemmarna, komplett med små notiser på framsidan för de som endast är nyfikna på att få en överblick.

Ett lyckat glöggmingel kunde genomföras utomhus vid pergolan med god uppslutning. Flera medlemmar bidrog spontant med hembak och annat vilket uppskattades väldigt mycket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 79 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 137

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 135

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	696	533
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 004	11 339	11 674	12 009
Elkostnad/m ² totalyta	27	23	27	0
Värmekostnad/m ² totalyta	41	29	39	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	13	15	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	109	129	135	0
Soliditet (%)	83	82	82	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	359	449	525	546
Nettoomsättning (tkr)	4 719	4 639	4 695	3 902

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	1 204 674	628 020	0	576 654
S:a bundet eget kapital	313 109 674	628 020	0	312 481 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	318 305	-628 020	448 862	497 463
Årets resultat	359 269	359 269	-448 862	448 862
S:a fritt eget kapital	677 575	-268 751	0	946 325
S:a eget kapital	313 787 249	359 269	0	313 427 979

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	359 269
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	946 326
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-628 020
summa balanserat resultat	677 575

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	677 575
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	4 719 102	4 638 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 580	118 061
Summa rörelseintäkter		4 741 682	4 756 838

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 321 188	-939 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 611	-713 545
Personalkostnader	Not 6	-97 400	-96 642
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 726 611	-1 684 720
Summa rörelsekostnader		-3 647 811	-3 434 875

RÖRELSERESULTAT**1 093 871** **1 321 963****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		157	-384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 758	-872 717
Summa finansiella poster		-734 601	-873 101

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**359 269** **448 862****ÅRETS RESULTAT****359 269** **448 862**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	376 882 666	378 562 705
Pågående byggnation	Not 9	0	355 644
Inventarier	Not 10	461 491	0
Summa materiella anläggningstillgångar		377 344 157	378 918 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		377 344 157	378 918 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		104	3 829
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 070 164	1 353 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 082	41 937
Summa kortfristiga fordringar		1 102 350	1 399 649
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		29 265	30 465
Summa kassa och bank		29 265	30 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 131 615	1 430 114
SUMMA TILLGÅNGAR		378 475 771	380 348 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		311 905 000	311 905 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 204 674	576 654
Summa bundet eget kapital		313 109 674	312 481 654
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		318 305	497 463
Årets resultat		359 269	448 862
Summa ansamlad förlust		677 575	946 325
SUMMA EGET KAPITAL		313 787 249	313 427 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 701 185	42 575 005
Summa långfristiga skulder		19 701 185	42 575 005
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	44 286 085	23 360 993
Leverantörsskulder		93 979	414 092
Skatteskulder		35 870	35 870
Övriga skulder		11 337	10 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	560 067	524 438
Summa kortfristiga skulder		44 987 338	24 345 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		378 475 771	380 348 463

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 721 839	3 721 839
Hyror parkering	72 100	74 200
Hyror garage	572 933	557 810
Hyror förråd	40 200	33 900
Bredbandsintäkter	208 560	208 560
Varmvattenintäkter	93 886	30 570
Elintäkter laddstolpe	0	7 150
Elintäkter laddstolpe moms	6 799	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 777	4 730
Öresutjämning	8	18
	4 719 102	4 638 777

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	22 205	109 946
Övriga intäkter	375	8 115
	22 580	118 061

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 877	11 215
	Fastighetskötsel gård beställning	47 633	0
	Snöröjning/sandning	36 103	2 325
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 750	32 094
	Gemensamma utrymmen	1 024	6 116
	Sophantering	17 924	0
	Gård	41 094	6 955
	Serviceavtal	66 635	31 041
	Förbrukningsmateriel	4 695	3 652
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	5 950	0
		235 060	93 398
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 094
	Gemensamma utrymmen	0	22 825
	Entré/trapphus	26 375	0
	Lås	250	38 321
	VVS	7 575	2 425
	Ventilation	12 756	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 428
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 434
		46 956	93 527
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	100 376
		0	100 376
	Taxebundna kostnader		
	El	180 675	157 916
	Värme	276 249	195 570
	Vatten	121 047	84 751
	Sophämtning/renhållning	162 247	136 332
		740 218	574 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 686	52 108
	Bredband	207 398	0
		263 084	52 108
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	35 870	25 990
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 321 188	939 968

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 376	3 982
	Tele- och datakommunikation	16 844	265 184
	Juridiska åtgärder	0	15 984
	Övriga förluster	0	51 474
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 000
	Föreningskostnader	450	17 472
	Fritids- och trivselkostnader	795	0
	Förvaltningsarvode	359 936	299 218
	Förvaltningsarvoden övriga	19 938	0
	Administration	14 674	13 042
	Korttidsinventarier	12 613	3 262
	Konsultarvode	45 975	12 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	13 740
		502 611	713 545
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	74 000	74 000
	Sociala kostnader	23 400	22 642
		97 400	96 642
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 680 039	1 684 720
	Inventarier	46 572	0
		1 726 611	1 684 720

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-4 637 295	-2 952 575
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 680 039	-1 684 720
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 317 334	-4 637 295
	Planenligt restvärde vid årets slut	376 882 666	378 562 705
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	180 785 665	180 785 665
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 587 000	130 587 000
	Taxeringsvärde mark	79 000 000	79 000 000
		209 587 000	209 587 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	206 000 000	206 000 000
	Lokaler	3 587 000	3 587 000
		209 587 000	209 587 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	355 644
		0	355 644
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	508 063	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	508 063	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 572	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 572	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	461 491	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	31 298	29
	Momsavräkning	3 373	1 246
	Klientmedel hos SBC	743 432	1 352 608
	Räntekonto hos SBC	292 061	0
		1 070 164	1 353 883

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 planeras dammbindning av golv i källarutrymmen och garage genomföras. Taket ska även säkerhetsbesiktigas och brunnar slamsugas. En planerad oljning av pergola med fasta möbler kanske genomförs givet att pergolan inte ersätts av något annat enligt förslag från trädgårdsgruppen.

OVK:n från förra året som inte blev godkänd ska åtgärdas nu under våren. Nya injusteringar behövde göras som en del av ett garantiärende och dessa måste besiktigas på nytt, men på grund av sjukdom behövde planerna skjutas upp något.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Niklas Hedin
Ordförande

Christian Baudin
Ledamot

Therese Dannberg
Ledamot

Agne Engman
Ledamot

Niklas Thorell Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 april 2021 med omodifierade 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. 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se