



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Majavallen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Majavallen med säte i Kalmar org.nr. 769630-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gandalf 1		2016
Hobbiten 1		2016
Majavallen 1		2016

Totalt 3 objekt

Fastigheterna Gandalf 1, Hobbiten 1 och Majavallen 1 i Kalmar kommun ägs av föreningen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1717

Totalt 25 objekt 1717

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Åke Zettergren	Ordförande	2023-01-01	
Karl Axel Petersson	Ledamot	2023-01-01	
Yngve Gustavsson	Ledamot	2023-01-01	
Bibbi Dahlin	Ledamot	2023-01-01	2023-05-24
Anna Magnusson	Ledamot	2023-05-24	
Ida Dessin	Ledamot	2023-01-01	2023-05-24
Markus Kullberg	Ledamot	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Sven Åke Zettergren, Karl Axel Petersson och Yngve Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sven Åke Zettergren, Anna Magnusson och Markus Kullberg, två i förening.

Revisorer har varit Mohammed Daabas med Carl Fagergren som suppleant, båda från BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit Steve Dahlin (ordförande) och Eva Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ommålning av samtliga fasader
2024	Energideklaration
2024	Obligatorisk ventilationskontroll
2026	Laddinfrastruktur för elbilar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	248	265	298	287
Skuldsättning, kr/kvm	12 253	12 356	12 459	12 562	12 665
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 253	12 356	12 459	12 562	12 665
Räntekänslighet, %	14	16	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	153	148	151	139	136
Årsavgifter, kr/kvm	845	758	758	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	92	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	859	826	792	792	791
Nettoomsättning, tkr	1 454	1 372	1 359	1 360	1 359
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	34	73	153	137
Soliditet, %	58	58	58	57	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme och vatten, fr o m 2023 redovisas även avgiften för bredband som årsavgift. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett mindre underskott på grund av ökade räntekostnader. Hänsyn till detta har delvis tagits inför kommande år då avgiften höjdes med 20% 2024-01-01. Succesiv höjning kommer att ske kommande år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 575 000	0	0	28 575 000
Underhållsfond, kr	664 873	0	138 555	803 428
S:a bundet eget kapital, kr	29 239 873	0	138 555	29 378 428
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	89 165	33 571	-138 555	-15 819
Årets resultat, kr	33 571	-33 571	-2 312	-2 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	122 736	0	-140 867	-18 131
S:a eget kapital, kr	29 362 609	0	-2 312	29 360 297

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 147 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 445 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	122 736
Årets resultat, kr	-2 312
Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 445
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-18 131

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 453 894	1 371 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 443	46 462
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 474 337	1 418 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-631 356	-749 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 777	-63 756
Personalkostnader	Not 6	-24 035	-24 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 125	-349 125
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 078 293	-1 186 068
RÖRELSERESULTAT		396 044	232 245
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 771	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 128	-198 674
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-398 357	-198 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 312	33 571
ÅRETS RESULTAT		-2 312	33 571

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 276 563	48 625 688
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 276 563	48 625 688
Summa anläggningstillgångar		48 276 563	48 625 688
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 127	0
Övriga fordringar	Not 9	572 694	2 137 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	51 325	24 863
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		628 146	2 162 806
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 800 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 800 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 428 146	2 162 806
SUMMA TILLGÅNGAR		50 704 709	50 788 494

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 575 000	28 575 000
Fond för yttre underhåll	803 428	664 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>	29 378 428	29 239 873
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-15 819	89 165
Årets resultat	-2 312	33 571
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-18 131	122 736
Summa eget kapital	29 360 297	29 362 609
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 10 429 875	10 519 375
<i>Summa långfristiga skulder</i>	10 429 875	10 519 375
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 607 875	10 695 375
Leverantörsskulder	100 645	38 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 206 017	172 167
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 914 537	10 906 510
Summa skulder	21 344 412	21 425 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 704 709	50 788 494

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	396 044	232 245
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 125	349 125
	<u>745 169</u>	<u>581 370</u>
Erhållen ränta	146	0
Erlagd ränta	-402 798	-198 688
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>342 518</u>	<u>382 682</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 432	12 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	92 197	-46 067
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>407 283</u>	<u>349 357</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-177 000	-177 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-177 000</u>	<u>-177 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	230 283	172 357
Likvida medel vid årets början	2 137 925	1 965 568
Likvida medel vid årets slut	<u>2 368 208</u>	<u>2 137 925</u>
	230 283	172 357

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 450 302	1 301 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	66 300
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 592	3 851
	1 453 894	1 371 851

I årsavgiften ingår värme och vatten. Fr o m 2023 redovisas även avgift för bredband som årsavgift.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	15 997	46 462
Elstöd	4 446	0
	20 443	46 462

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-11 213	-151 237
El	-20 619	-25 669
Uppvärmning	-152 640	-150 428
Vatten	-88 599	-78 555
Renhållning	-41 563	-35 242
TV, bredband, iptelefoni	-70 696	-68 304
Serviceavtal	-26 078	-24 375
Förvaltningskostnader	-155 966	-127 056
Försäkringar	-49 708	-39 055
Periodiskt underhåll	-8 445	-43 963
Övriga driftskostnader	-5 829	-5 268
	-631 356	-749 152
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll mark och utemiljö	-8 445	-43 963
	-8 445	-43 963

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 700	-13 975
Övriga förvaltningskostnader	-48 065	-43 923
Kostnader överlåtelse och panter	-3 939	-3 864
Föreningsverksamhet	-935	-660
Förbrukningsinventarier	-3 879	0
Stämma och styrelse	-2 259	-1 334
	-73 777	-63 756

Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 000	-21 000
Sociala avgifter	-3 035	-3 035
	-24 035	-24 035

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-349 125	-349 125
	-349 125	-349 125

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

41 895 000

41 895 000

Ingående anskaffningsvärde mark

9 000 000

9 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**50 895 000****50 895 000****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 269 312

-1 920 187

Årets avskrivningar byggnader

-349 125

-349 125

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 618 437****-2 269 312****Utgående redovisat värde****48 276 563****48 625 688**

Redovisade värden byggnader

39 276 563

39 625 688

Redovisade värden mark

9 000 000

9 000 000

Fastighetsbeteckning: Majavallen 1, Gandalf 1, Hobbiten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2016	16 295 000	4 675 000	20 970 000	20 970 000
		16 295 000	4 675 000	20 970 000	20 970 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

22 321 000

22 321 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**22 321 000****22 321 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

568 208

2 137 925

Skattekonto

4 486

18

572 694**2 137 943****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

21 196

20 033

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 674

0

Upplupna ränteintäkter

7 625

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 830

4 830

51 325**24 863****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-16	300 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-16	500 000	0
Placering HSB 12 mån	3,60%	2024-11-16	1 000 000	0
			1 800 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2024-06-19	10 519 375	88 500
Swedbank Hypotek AB	4,63%	2025-09-25	10 518 375	88 500
			21 037 750	177 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 429 875
Nästa års amortering av långfristig skuld				88 500
Lån som ska konverteras inom ett år				10 519 375
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 607 875
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,84%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				708 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				20 152 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	20 129	22 289
Upplupna räntekostnader	4 974	1 644
Upplupen revision	14 600	13 650
Upplupen fastighetsförvaltning	26 078	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 236	116 516
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 068
	206 017	172 167

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Magnusson

Karl Axel Petersson

Markus Kullberg

Sven Åke Zettergren

Yngve Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majavallen, org.nr. 769630-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majavallen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Majavallen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ÅKE ZETTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:13:42



YNGVE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:09:36



ANNA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 09:22:00



MARKUS KULLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:27:15



KARL AXEL PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:06:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:40:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:39:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.