

Brf Majoren inom Kvibergs Terrass

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Majoren inom Kvibergs Terrass

769619-4047

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Majoren inom Kvibergs Terrass, 769619-4047, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostad. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i samfälligheten Göteborg Kviberg GA:44, GA:45 samt S:12.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Johanna Kirudd	Ordförande	2025
Dennis Lai	Ledamot	2024
Charlotte Simmons	Ledamot	2024
Roohallah Khalaj Samadi	Ledamot	2025
Gustaf Hasselgren	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Alice Johansson	Suppleant	2024
Sanja Jansson	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Maria Claesson, Trevi Revision AB	Auktoriserad revisor
--------------------------------------	----------------------

Valberedning

Pauline Nilsson
Bodil Blombergsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:172 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna består av två flerbostadshus i fem plan och är uppförda 2012. Fastighetens adresser är Hinderbanan 12 och Hinderbanan 24 i Göteborg.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen disponerar 11 parkeringsplatser utomhus samt 11 parkeringsplatser i garage genom Kvibergs Garage Samfällighetsförening. Föreningens parkeringsplatser fördelas av styrelsen utifrån ett kösystem.

Förråd till samtliga bostäder finns i källarplan. Det finns även en gemensam tvättstuga och möjlighet till cykelförvaring i källarplan.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
4	9	9	10

Total tomtarea:	1 071 kvm
Total bostadsarea:	2 266 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2015-12-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna GA:45 och GA:44 tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Hinderbanans Samfällighetsförening.

Förvaltning och avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	Triple Play (bredband, TV, telefoni för alla lägenheter)
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Kone	Serviceavtal hissar
Ngenic	Serviceavtal mätning och avläsning av lägenheternas el- och vattenförbrukning
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete



Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 39 843 kr och planerat underhåll för 200 518 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna som framgår i not 5 avser installation av nya ljuskällor i trapphus, förråd och källare, fasadtvätt samt omläggning av plattor intill hus.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-04-20 av Yngve Lundh Arkitekt AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 150 000 kr vilket motsvarar 66 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden.

Under 2024 kommer ny underhållsplan upprättas.

Planerade åtgärder

	År
Underhåll av takpapp	2024
Underhåll av värmepump	2024
Underhåll av dörrautomatik	2025
Ommålning i källare och trapphus	2025

Sammanställning tidigare utförda åtgärder

	År
Tvätt av fasader	2023
Utbyte av vattenpump	2022
Stamspolning	2021
Målning av trapphus	2020
Underhåll av tvättmaskin	2020
Justering av balkongdörrar	2019
Justering av altaner bottenplan	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2023-05-25. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har vi kommit igång med föreningens nya system för el- och vattenavläsning (Ngenic). Medlemmarna kan nu logga in på Ngenics Fairshare för att följa sin el- och vattenförbrukning. Digitalt insamlade uppgifter om förbrukning skickas till vår ekonomiska förvaltare Bredablick som varje kvartal skickar ut fakturor avseende kostnad för förbrukning av el och vatten för föregående månader.

Under året fick vi våra fasader tvättade.

2022 så erhöll föreningen nytt bygglov för inglasning av balkonger, möjlighet finns att kontakta Lumon för offert för inglasning fram till september 2027.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem. Vid överlåtelse debiteras köpare en överlåtelseavgift på 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1 % av prisbasbeloppet. Vid andrahandsuthyrning debiteras medlem för administrativa kostnader en årsavgift på 10 % av aktuellt prisbasbelopp.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 51 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från den 1 januari 2024 med 4 %.

I årsavgiften ingår värme.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/kabel-tv/telefoni. Föreningen har avläsning av el, kallvatten och varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Övrig information

Föreningen är medlemmar i Bostadsrätterna och alla medlemmar får tidningen Din bostadsrätt hemskickad till sig.

Inglasning av balkonger

På årsstämman 2014 beslutades att godkänna:

- inglasning av balkong samt räcke för altaner
- enstaka lägenheter får göra inglasningar/räcken
- det ska vara ett enhetligt utseende för alla inglasningar/räcken på byggnaderna

Styrelsens har tagit fram riktlinjer för utseende och utförande för inglasning och bolaget Lumon utför inglasning av balkonger i enlighet med styrelsens riktlinjer.

Nytt bygglov har erhållits 2022 för inglasning av balkonger, möjlighet finns för medlemmar att kontakta Lumon för offert för inglasning fram till september 2027. Styrelsen ska godkänna att inglasning görs innan enskild medlem beställer arbete.



Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 095	1 981	1 921	1 973
Resultat efter finansiella poster	-88	-134	-112	69
Förändring av underhållsfond	-51	78	105	114
Resultat efter fondförändringar	-37	-211	-217	-45
Sparande, kr / kvm	368	287	280	355
Soliditet (%)	77	77	77	76
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	850	833	797	828
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	95	94	95
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	745	683	683	745
Driftskostnad, kr / kvm	351	399	361	299
Energikostnad, kr / kvm	169	212	185	129
Ränta, kr / kvm	131	88	93	98
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	66	66	66	66
Lån, kr / kvm	7 676	7 807	7 937	8 333
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 676	7 807	7 937	8 333
Räntekänslighet (%)	9,03	9,37	9,96	10,07
Snittränta (%)	1,70	1,12	1,18	1,18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	60 400 318	775 022	-895 370	-133 597
Disposition enligt föreningsstämma			-133 597	133 597
Avsättning till underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-200 518	200 518	
Årets resultat				-87 711
Vid årets slut	60 400 318	724 504	-978 449	-87 711

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 028 967
Årets resultat före fondförändring	-87 711
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	200 518
Summa över/underskott	-1 066 160

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 066 160
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 768 825	1 630 679
Övriga rörelseintäkter	3	326 307	350 545
Summa rörelseintäkter		2 095 132	1 981 224
		2 095 132	1 981 224
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-39 843	-40 399
Planerat underhåll	5	-200 518	-72 476
Driftskostnader	6	-794 273	-904 760
Övriga kostnader	7	-80 427	-128 296
Personalkostnader	8	-67 140	-60 201
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-721 561	-710 940
Summa rörelsekostnader		-1 903 762	-1 917 072
Rörelseresultat		191 370	64 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter		17 228	776
Räntekostnader		-296 309	-198 525
Summa finansiella poster		-279 081	-197 749
Resultat efter finansiella poster		-87 711	-133 597
Resultat före skatt		-87 711	-133 597
Årets resultat		-87 711	-133 597

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	75 673 731	76 374 053
Inventarier, maskiner och installationer	11	180 532	201 771
		75 854 263	76 575 824
Summa anläggningstillgångar		75 854 263	76 575 824
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 067	98 854
Övriga fordringar		483 165	383 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	148 512	133 105
		634 744	615 072
Kassa och bank	13	1 410 454	1 164 860
Summa omsättningstillgångar		2 045 198	1 779 932
SUMMA TILLGÅNGAR		77 899 461	78 355 756



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 400 318	60 400 318
Underhållsfond		724 504	775 022
		61 124 822	61 175 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-978 449	-895 369
Årets resultat		-87 711	-133 597
		-1 066 160	-1 028 966
Summa eget kapital		60 058 662	60 146 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 099 200	11 393 800
		5 099 200	11 393 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	12 294 600	6 296 000
Leverantörsskulder		63 004	103 142
Övriga skulder		28 740	62 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355 255	353 977
		12 741 599	6 815 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 899 461	78 355 756

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 370	64 152
Avskrivningar	721 561	710 940
	912 931	775 092
Erhållen ränta	17 228	776
Erlagd ränta	-296 309	-198 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	633 850	577 343
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-19 672	-208 041
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-72 584	112 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten	541 594	482 154
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-212 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-212 391
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 000 000	-
Amortering av låneskulder	-6 296 000	-296 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-296 000	-296 000
Årets kassaflöde	245 594	-26 237
Likvida medel vid årets början	1 164 860	1 191 097
Likvida medel vid årets slut	1 410 454	1 164 860

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	
-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Fönster	50 år
-Hissar, installationer, el	40 år
-Övrigt	40 år
Maskiner och inventarier	
-IMD-utrustning	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 687 438	1 546 819
Hyror p-platser/garage	81 387	83 860
Summa	1 768 825	1 630 679

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	88 320	88 320
Vatten	51 978	48 230
El	98 635	204 712
Överlåtelseavgifter	8 876	4 796
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	1 612
Övriga intäkter *	78 498	2 875
Summa	326 307	350 545

* Av intäkt 2023 ingår utbetalning av elstöd om 75 898 kr.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 337	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 255
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 644	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	3 689
VA & sanitet, installationer	-	3 791
Värme, installationer	10 097	-
Ventilation, installationer	1 013	2 410
El, installationer	1 013	-
Hiss	12 739	6 029
Vattenskador **	-	11 249
Skadedjur	-	8 976
Summa	39 843	40 399

* Kostnad 2022 avser åtgärd av lösa plattor i trapphus.

** Kostnad 2022 avser återställning av förråd i källaren efter vattenläcka p.g.a. skarv i avloppsstam.

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	102 393	-
VA & sanitet, installationer	-	21 880
Huskrupp, fasader	80 000	-
Huskrupp, fönster	-	50 596
Markytor	18 125	-
Summa	200 518	72 476

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	116 501	92 327
Hissbesiktning	2 333	2 186
Besiktningsskostnader *	24 000	26 400
Jourttjänster	-	2 113
Serviceavtal	29 668	35 455
Förbrukningsmaterial	3 087	12 488
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 072
EI **	205 946	336 299
Uppvärmning **	126 661	93 740
Vatten och avlopp	50 384	50 966
Försäkringar	34 699	30 994
Systematiskt brandskyddsarbete ***	18 813	40 830
Samfälligheter	122 200	108 584
Kommunikationskostnader	59 981	90 010
Kommunikationskostnader ****	-	-20 704
Summa	794 273	904 760

* Kostnad 2023 avser fasadbesiktning. Kostnad 2022 avser garantibesiktning av förlängd garantitid.

** Del av föreningens kostnad vidarefaktureras till medlemmar efter förbrukning. Intäkt återfinns i not 3.

*** Kostnad 2022 avser utöver det löpande systematiska brandskyddsarbetet även inköp av brandvarnare till samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen.

**** Avser återbetalning inkommen 2022 avseende felfakturerad kostnad under 2021.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	-	9 340
Kontorsmaterial och trycksaker	758	-
Tele och post	2 528	2 562
Förvaltningskostnader	75 307	75 273
Revision	-6 025	17 000
Bankkostnader	350	1 356
Övriga externa tjänster **	-	17 675
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 170	5 090
Övriga externa kostnader	2 339	-
Summa	80 427	128 296

* 2022 avser inköp av ny dator och skrivare till föreningen.

** 2022 avser bygglovsansökan för inglasning av balkong samt offertintagning för LED-armaturer i trapphusen.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 260
Summa	52 500	48 260
Sociala avgifter	14 640	11 941
Summa	67 140	60 201

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	700 322	700 320
Inventarier, maskiner och installationer	21 239	10 620
Summa	721 561	710 940

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	53 162 500	53 162 500
-Mark	29 537 500	29 537 500
	82 700 000	82 700 000
Utgående anskaffningsvärden	82 700 000	82 700 000
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 325 947	-5 625 627
	-6 325 947	-5 625 627
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-700 322	-700 320
	-700 322	-700 320
Utgående avskrivningar	-7 026 269	-6 325 947
Redovisat värde	75 673 731	76 374 053
Varav		
Byggnader	46 136 231	46 836 553
Mark	29 537 500	29 537 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	61 800 000	61 800 000
Totalt taxeringsvärde	61 800 000	61 800 000
Varav byggnader	46 000 000	46 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	212 391	-
	212 391	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	212 391
	-	212 391
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	212 391	212 391
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 620	-
	-10 620	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 239	-10 620
	-21 239	-10 620
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-31 859	-10 620
 Redovisat värde	180 532	201 771

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna el- samt värmeintäkter från medlemmar	71 011	64 637
Förutbetald försäkringspremie	36 239	34 699
Förutbetalda kostnader	41 262	33 769
Summa	148 512	133 105

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 344 270	1 098 676
Transaktionskonto Handelsbanken	66 184	66 184
Summa	1 410 454	1 164 860

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 294 600	6 296 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 099 200	11 393 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 393 800	17 689 800

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 393 800	17 689 800
Summa	17 393 800	17 689 800

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	Lån löst	Lån löst	6 000 000	-	6 000 000	-
Stadshypotek *	4,95 %	2024-01-02	-	6 000 000	-	6 000 000
Stadshypotek	0,76 %	2024-06-30	6 294 600	-	148 000	6 146 600
Stadshypotek	1,19 %	2026-12-30	5 395 200	-	148 000	5 247 200
Summa			17 689 800	6 000 000	6 296 000	17 393 800

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta är rörlig under bindningstiden

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	72 600	-
Förutbetalda intäkter	170 273	166 061
Upplupna revisionsarvoden	17 700	40 600
Upplupna driftskostnader	94 682	147 316
Summa	355 255	353 977

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	22 459 000	22 459 000
Summa ställda säkerheter	22 459 000	22 459 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Johanna Kirudd
Styrelseordförande

Charlotte Simmons

Roohallah Khalaj Samadi

Dennis Lai

Gustaf Hasselgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Trevi Revision AB

Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Brf Majoren inom Kvibergs Terrass, årsredovisning 2023

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Apr 08 2024 09:56AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660FD9F0B2B02
APR 08 2024 09:56AM



Apr 05 2024 01:05PM	
Apr 07 2024 08:49PM	Johanna Kirudd granskade dokumentet:
Apr 07 2024 08:50PM	 JOHANNA KIRUDD signerade dokumentet
Apr 05 2024 03:16PM	Charlotte Simmons granskade dokumentet:
Apr 07 2024 06:34PM	 Charlotte Simmons signerade dokumentet
Apr 05 2024 03:17PM	Roohallah Samadi granskade dokumentet:
Apr 05 2024 03:19PM	 ROOHALLAH KHALAJ SAMADI signerade dokumentet
Apr 06 2024 08:31AM	Dennis Lai granskade dokumentet:
Apr 06 2024 08:31AM	 DENNIS KA LOK LAI signerade dokumentet
Apr 05 2024 01:37PM	Gustaf hasselgren granskade dokumentet:
Apr 05 2024 01:38PM	 Per Gustaf Hasselgren signerade dokumentet
Apr 08 2024 09:56AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 09:56AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 08 2024 09:56AM	Dokumentet har signerats



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren inom Kvibergs Terrass
Org.nr. 769619-4047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren inom Kvibergs Terrass för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 upphöra med 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

dess 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 och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majoren inom Kvibergs Terrass för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Brf Majoren inom Kvibergs Terrass, revisionsberättelse
2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 08 2024 09:55AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
660FDBB86A757
APR 08 2024 09:55AM

Registrerade händelser

Apr 05 2024 01:09PM	
Apr 08 2024 09:55AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 09:55AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Apr 08 2024 09:55AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

