



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Majavallen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Majavallen med säte i Kalmar org.nr. 769630-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gandalf 1		2016
Hobbiten 1		2016
Majavallen 1		2016

Totalt 3 objekt

Fastigheterna Gandalf 1, Hobbiten 1 och Majavallen 1 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. 2023-05-31.

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.
Sven Åke Zettergren	Ordförande	2022-01-01
Karl Axel Petersson	Ledamot	2022-01-01
Yngve Gustavsson	Ledamot	2022-01-01
Bibbi Dahlin	Ledamot	2022-01-01
Ida Dessin	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ida Dessin och Bibbi Dahlin.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Yngve Gustavsson, Sven Åke Zettergren, Bibbi Dahlin och Ida Dessin.

Firman tecknas enligt ovan två i förening.

Revisorer har varit Afrodita Cristea med Carl Fagergren som suppleant, från BoRevision AB, valda vid föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 14 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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
2026	Laddinfrastruktur för elbilar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	248	265	298	287	262
Skuldsättning, kr/kvm	12 356	12 459	12 562	12 665	12 768
Räntekänslighet, %	16	16	17	17	17
Energikostnad, kr/kvm	148	151	139	136	143
Driftskostnad, kr/kvm	436	368	305	316	321
Årsavgifter, kr/kvm	758	758	758	758	740
Totala intäkter, kr/kvm	826	792	792	791	775
Nettoomsättning, tkr	1 372	1 359	1 360	1 359	1 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	73	153	137	100
Soliditet, %	58	58	57	57	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	562 836	0	102 037	664 873
S:a bundet eget kapital, kr	29 137 836	0	102 037	29 239 873
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	118 319	72 884	-102 037	89 165
Årets resultat, kr	72 884	-72 884	33 571	33 571
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	191 203	0	-68 466	122 736
S:a eget kapital, kr	29 329 039	0	33 571	29 362 609

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 963 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	191 202
Årets resultat, kr	33 571
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 963
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	122 736

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	122 736

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 371 851	1 359 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 462	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 418 313	1 359 205
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-749 152	-631 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 756	-57 046
Personalkostnader	Not 6	-24 035	-24 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 125	-349 125
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 186 068	-1 061 764
RÖRELSERESULTAT		232 245	297 441
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 674	-224 557
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-198 674	-224 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		33 571	72 884
ÅRETS RESULTAT		33 571	72 884

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	48 625 688	48 974 813
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>48 625 688</u>	<u>48 974 813</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 625 688</u>	<u>48 974 813</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 137 943	1 965 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	24 863	37 605
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 162 806</u>	<u>2 003 191</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 162 806</u>	<u>2 003 191</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>50 788 494</u>	<u>50 978 004</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	28 575 000	28 575 000
Fond för yttre underhåll	664 873	562 836
Summa bundet eget kapital	29 239 873	29 137 836
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	89 165	118 319
Årets resultat	33 571	72 884
Summa fritt eget kapital	122 736	191 203
Summa eget kapital	29 362 609	29 329 039
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 10 519 375	21 214 750
Summa långfristiga skulder	10 519 375	21 214 750
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 695 375	177 000
Leverantörsskulder	38 968	81 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 172 167	175 799
Summa kortfristiga skulder	10 906 510	434 215
Summa skulder	21 425 885	21 648 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	50 788 494	50 978 004

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).

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 301 700	1 301 700
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	66 300	53 700
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 851	3 805
	<u>1 371 851</u>	<u>1 359 205</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	46 462	0
	<u>46 462</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-151 237	-28 404
El	-25 669	-18 801
Uppvärmning	-150 428	-159 780
Vatten	-78 555	-80 968
Renhållning	-35 242	-35 134
TV, bredband, iptelefoni	-68 304	-53 907
Serviceavtal	-24 375	0
Förvaltningskostnader	-127 056	-169 475
Försäkringar	-39 055	-45 490
Periodiskt underhåll	-43 963	-32 200
Övriga driftskostnader	-5 268	-7 399
	<u>-749 152</u>	<u>-631 558</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll mark och utemiljö	-43 963	-32 200
	<u>-43 963</u>	<u>-32 200</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 975	-13 175
Övriga förvaltningskostnader	-43 923	-39 587
Kostnader överlåtelse och panter	-3 864	-4 284
Föreningsverksamhet	-660	0
Stämman och styrelse	-1 334	0
	<u>-63 756</u>	<u>-57 046</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 000	-21 000
Sociala avgifter	-3 035	-3 035
	<u>-24 035</u>	<u>-24 035</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-349 125	-349 125
	<u>-349 125</u>	<u>-349 125</u>

2022-12-31 2021-12-31

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	-1 920 187	-1 571 062
Årets avskrivningar byggnader	-349 125	-349 125
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 269 312	-1 920 187

Utgående redovisat värde

48 625 688 48 974 813

Redovisade värden byggnader

39 625 688 39 974 813

Redovisade värden mark

9 000 000 9 000 000

Fastighetsbeteckning: Majavallen 1, Gandalf 1, Hobbiten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	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

2022-12-31 2021-12-31

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

2 137 925 1 965 568

Skattekonto

18 18

2 137 943 1 965 586**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

20 033 19 263

Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning

0 13 582

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 830 4 760

24 863 37 605

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,04%	2024-06-19	10 607 875	88 500
Swedbank Hypotek AB	0,82%	2023-06-21	10 606 875	88 500
			21 214 750	177 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 519 375
Nästa års amortering av långfristig skuld				88 500
Lån som ska konverteras inom ett år				10 606 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 695 375
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0,93%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				708 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				20 329 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 289	21 473
Upplupna räntekostnader	1 644	1 658
Upplupen revision	13 650	12 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	116 516	104 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 068	34 950
	172 167	175 799

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Bibbi Dahlin

Ida Dessin

Karl Axel Petersson

Sven Åke Zettergren

Yngve Gustavsson

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

Afrodita Cristea
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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majavallen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afródita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ÅKE ZETTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 13:35:44



BIBBI DAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-27 kl. 14:06:34



IDA DESSIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 22:25:49



YNGVE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:13:36



KARL AXEL PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 10:16:30



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:00:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:59:15



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 stadgarna 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.