

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Majoren  
Org nr: 769606-9835





# Brf Majoren

Anmälan till föreningsstämman torsdag den 25 april 2024.

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras.

Anmälan lämnas till föreningens brevlåda på Kompanigatan 4.

Senaste anmälningsdatum är den 18 april 2024.

Lägenhet nr \_\_\_\_\_ antal personer \_\_\_\_\_

Namn \_\_\_\_\_



# Dagordning ordinarie föreningsstämma

**Datum** Torsdagen den 25 april 2024  
**Tid** 18:30  
**Plats** Ryttargårdskyrkan, Djurgårdsg. 97

**Dagordning** § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоорdförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

Den 1 januari 2023 skedde en del ändringar i bostadsrättslagen. Med anledning av det har Riksbyggen uppdaterat sina normalstadgar. Styrelsen föreslår att föreningsstämman antar Riksbyggens nya normalstadgar. Både nya förslaget samt gamla stadgar skickas ut i samband med årsredovisningen samt finnas tillgängliga på Mitt Riksbyggen.

Då föreningen i samband med införande av laddstolpar i garage och parkering med IMD också började sälja el till medlemmarna i föreningen, samt att det i sin tur gjorde föreningen momspliktig, innebär det en utvidgning av verksamheten och då skall ett beslut enligt stadgarna 64:3 tas på en föreningsstämma med 2/3 majoritet. Styrelsen föreslår att detta rättas till i efterhand på stämman 2024.

- t) Stämmans avslutande



---

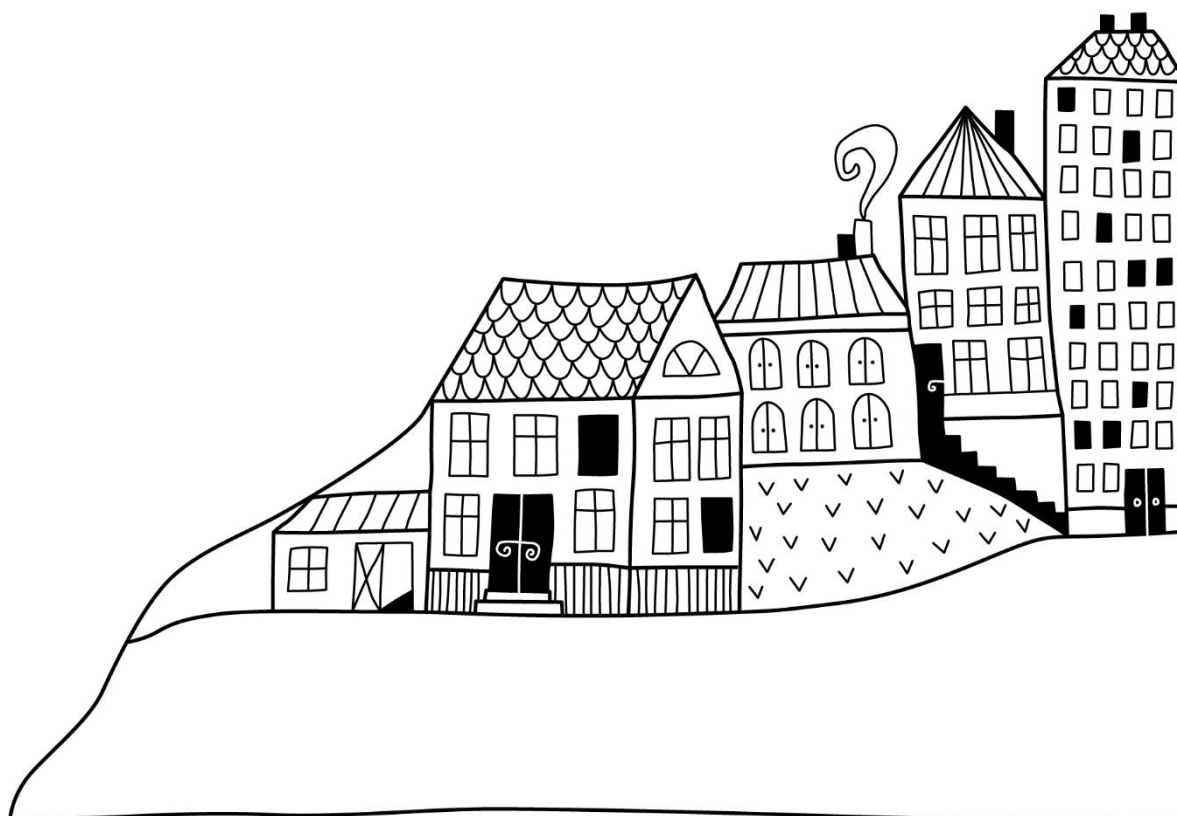
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Majoren får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Linköpings Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 556 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 978 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvaken 6 i Linköpings Kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är kompanigatan 2-12.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		8	18	17	5		48

### Dessutom tillkommer:

MC-platser	Garage	P-platser
3	26	26

Total bostadsarea 4 414 m<sup>2</sup>

Total lokalarea (Garage) 780 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 117 228 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 228 000 kr





Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Eldvakten ga:1 i avseende kommunikationsytor inklusive belysning och trädplantering, gång- och cykelväg inklusive belysning och trädplantering. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hagabergs samfällighetsförening. Föreningen är också tillsammans med grannfastigheterna delaktig i gemensamhetsanläggning som tillgodoser behov av kör- och gångytor, belysning, trädplantering, underjordiskt garage, ledningar för dagvatten, kabel-TV/Internet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 226 tkr och planerat underhåll för 77 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 394 tkr per år för de närmaste 30 åren (planerat underhåll). Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 355 tkr (68 kr/kvm).

Föreningen tillämpar komponentavskrivning och för att kunna sätta nyckeltalet sparande i relation till underhållsplanens årliga rekommenderade sparande, inkluderas ersättningskomponenter. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 1 340 tkr (258 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målningsarbeten	2018
Ventilation	2020
Beläggning trappa	2021
Installationer UC, Lyftanordning garage	2022

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gästrum	15 618
Målning räcke utomhus samt del av vägg & tak i garage	8 480
Tak- & fasadtvätt	26 501
Omläggning plattor i ramp	26 097

### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fasader (sockel), asfalt	2025
Målning trapphus	2026



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mattias Arvola	Ordförande	2025
Gunnar Englander	Vice ordförande	2024
Viveka Nordén	Ledamot	2025
Andreas Karlsson	Ledamot	2024
Hans Andersson	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marianne Landström	Suppleant (Sekreterare)	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Clas Niklasson	Auktoriserad revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leifh Ohlsson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en övergång till det ekonomiska regelverket K3.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2% samt att tv- och bredbandsavgiften höjdes med 100 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 678 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 269 610	3 204 623	3 186 724	3 176 641	3 144 822
Resultat efter finansiella poster	-578 386	323 103	546 636	486 820	172 330
Soliditet %	66	66	65	64	63
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	91	91	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	717	691	691	691	684
Energikostnad kr/kvm	137	126	123	118	122
Sparande kr/kvm	203	249	256	252	171
Skuldsättning kr/kvm	5 834	5 860	6 093	6 351	6 511
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 865	6 896	7 170	7 473	7 662
Räntekänslighet %	9,6	10,0	10,4	10,8	11,2

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår även bredbandsavgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för föreningens laddpunkter, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till den som förbrukar elen. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust:**

Årets förlust kan härledas till flera faktorer. En huvudorsak är de stigande kostnaderna för räntor och reparationer, samt den ökade kostnaden för avskrivningar till följd av övergången till redovisningsregelverket K3. En anledning till den ökade avskrivningen är den mer realistiska fördelningen av fastighetens struktur, där olika delar nu avskrivs baserat på deras faktiska livslängd. Denna strategi förväntas på sikt jämna ut kostnaderna vid framtida utbyte av byggnadsdelar.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 203 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 258 kr/kvm. Detta indikerar att föreningen inte uppfyller sitt sparande enligt plan.

Under budgetarbetet hösten 2023 genomfördes en viss justering för detta genom en avgiftshöjning på 10% från och med den 1 januari 2024. Emellertid uppdagades efter en uppdatering av underhållsplanen i början av 2024 att det rekommenderade sparandet hade ökat betydligt. Detta berodde på att ytterligare underhållskomponenter inkluderats i planen i samband med övergången till K3-regelverket. För att nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 425 000	1 162 092	4 481 253	323 103
Disposition enl. årsstämmobeslut			323 103	-323 103
Reservering underhållsfond		355 000	-355 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 696	76 696	
Årets resultat				-578 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 425 000</b>	<b>1 440 396</b>	<b>4 526 052</b>	<b>-578 386</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 804 356
Årets resultat	-578 386
Årets fondreservering enligt stadgarna	-355 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 696
<b>Summa</b>	<b>3 947 666</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 947 666**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 269 610	3 204 623
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 005	157 403
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 543 615</b>	<b>3 362 026</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 661 368	-1 689 646
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 824	-103 451
Personalkostnader	Not 6	-89 623	-104 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 556 413	-733 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 623 229</b>	<b>-2 631 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-79 613</b>	<b>730 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 231	12 580
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 004	-420 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-498 773</b>	<b>-407 843</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-578 386</b>	<b>323 103</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-578 386</b>	<b>323 103</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	88 110 441	89 626 529
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	136 583	176 908
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 247 024</b>	<b>89 803 437</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	74 134	74 134
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 134</b>	<b>74 134</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 321 158</b>	<b>89 877 571</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 864	29 840
Övriga fordringar		186 776	152 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	207 647	158 886
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>423 287</b>	<b>341 392</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 013 308	1 242 010
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 013 308</b>	<b>1 242 010</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 436 595</b>	<b>1 583 402</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>90 757 753</b>	<b>91 460 973</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		1 440 396	1 162 092
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 865 396</b>	<b>55 587 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 526 052	4 481 253
Årets resultat		-578 386	323 103
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 947 666</b>	<b>4 804 356</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 813 062</b>	<b>60 391 449</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	20 663 173	26 676 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 663 173</b>	<b>26 676 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	9 636 836	3 760 373
Leverantörsskulder		90 063	147 103
Skatteskulder		6 987	5 175
Övriga skulder		522	190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	547 110	480 211
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 281 518</b>	<b>4 393 052</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>90 757 753</b>	<b>91 460 973</b>





# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-578 386	323 103
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 556 413	733 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>978 027</b>	<b>1 056 503</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 896	-113 096
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	12 003	20 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>908 134</b>	<b>964 330</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-136 836	-1 211 627
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-136 836</b>	<b>-1 211 627</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>771 298</b>	<b>-277 953</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 242 010</b>	<b>1 519 963</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 013 308</b>	<b>1 242 010</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Räkenskapsåret 2023 är första året K3 tillämpas och jämförelseåret har inte räknats om. Principerna är samma som föregående år förutom att fast förvaltningsarvode från och med 2023 redovisas under övriga externa istället för drift.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	46
Fasad	Linjär	45
Värmesystem	Linjär	43
Balkonger & entrépartier	Linjär	37
Vatten & avlopp	Linjär	33
Dörrar	Linjär	30
Hissar	Linjär	28
Elinstallationer & ventilation	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	4-7

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 991 708	2 933 028
Hyror, garage	197 900	201 600
Hyror, p-platser	50 425	52 500
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-5 250	-5 025
Elavgifter	34 827	22 520
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 269 610</b>	<b>3 204 623</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	172 800	115 200
Övriga avgifter (hyra laddbox)	800	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 046	11 527
Övernattningslägenhet	10 350	10 200
Erhållna statliga bidrag	27 378	0
Övriga rörelseintäkter	59 631	20 476
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>274 005</b>	<b>157 403</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-76 696	-238 813
Reparationer	-225 880	-89 331
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-88 552	-85 192
Samfällighetsavgifter	-34 333	-20 885
Försäkringspremier	-49 301	-46 820
Digitala tjänster (Bredband, TV etc.)	-176 738	-175 669
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 748	-1 481
Serviceavtal	-7 118	-6 446
Obligatoriska besiktningar	-81 105	-71 518
Övriga utgifter, köpta tjänster	-293	0
Snö- och halkbekämpning	-37 747	0
Förbrukningsinventarier	-56 369	-2 995
Vatten	-81 806	-72 016
Fastighetsel	-142 875	-134 336
Uppvärmning	-486 575	-448 402
Sophantering och återvinning	-86 516	-77 785
Förvaltningsarvode drift	-25 716*	-217 958
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 661 368</b>	<b>-1 689 646</b>

\*Ändring redovisningsprincip där fast arvode bokas som övriga externa kostnader



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-261 854	-46 614
Lokalkostnader	-3 750	-3 925
IT-kostnader	-12 725	-2 975
Arvode, yrkesrevisorer	-12 856	-12 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 045	-8 670
Representation	-2 500	-5 685
Kontorsmateriel	-2 855	-1 975
Telefon och porto	0*	-5 531
Bankkostnader	-3 060	-4 890
Övriga externa kostnader**	-13 179	-10 561
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-315 824</b>	<b>-103 451</b>

\*Bokas under IT-kostnader

\*\*Bolagsverket, förtäring stämma, flerårsbudget

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-63 000	-73 730
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 600	-15 600
Sociala kostnader	-11 023	-15 253
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-89 623</b>	<b>-104 583</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	80 500 000	80 500 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	<b>97 500 000</b>	<b>97 500 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 500 000</b>	<b>97 500 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 873 471	-7 162 654
	<b>-7 873 471</b>	<b>-7 162 654</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 516 088	-710 817
	<b>-1 516 088</b>	<b>-710 817</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 389 559</b>	<b>-7 873 471</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>88 110 441</b>	<b>89 626 529</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	71 110 441	72 626 529
Mark	17 000 000	17 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	1 228 000	1 228 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>117 228 000</b>	<b>117 228 000</b>
<i>varav byggnader</i>	85 228 000	85 228 000
<i>varav mark</i>	32 000 000	32 000 000



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	242 676	212 020
	<b>242 676</b>	<b>212 020</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	30 656
	<b>0</b>	<b>30 656</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>242 676</b>	<b>242 676</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-65 767	-43 184
	<b>-65 767</b>	<b>-43 184</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-40 325	-22 583
	<b>-40 325</b>	<b>-22 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-106 092	-65 767
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-106 092</b>	<b>-65 767</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>136 583</b>	<b>176 908</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	136 583	176 908

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga finansiella instrument (Andel i Hagabergs samfällighetsförening)	74 134	74 134
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>74 134</b>	<b>74 134</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna ränteintäkter	16 308	0
Förutbetalda försäkringspremier	54 923	49 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 710	64 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 706	43 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 123
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>207 647</b>	<b>158 886</b>



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	30 300 009	30 436 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-136 836	-136 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 500 000	-3 624 373
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 663 173</b>	<b>26 676 472</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,12%	2024-04-28	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SEB	1,39%	2025-02-28	10 312 472,00	0,00	136 000,00	10 176 472,00
SEB	0,91%	2025-12-28	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
SEB	3,82%	2026-03-28	3 624 373,00	0,00	836,00	3 623 537,00
<b>Summa</b>			<b>30 436 845,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136 836,00</b>	<b>30 300 009,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår har föreningen 1 lån som ska villkorsändras. Detta lån redovisas som kortfristigt enligt god redovisningssed men kommer att förlängas då föreningens lånefinansiering är långfristig. Faktisk kortfristig del (amortering) på föreningens lån uppgår till 136 836 kr årligen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 795	18 211
Upplupna räntekostnader	3 028	2 439
Upplupna elkostnader	13 892	19 445
Upplupna vattenavgifter	6 890	6 261
Upplupna värmekostnader	73 107	68 671
Upplupna kostnader för renhållning	6 921	6 835
Upplupna revisionsarvoden	12 731	12 000
Upplupna styrelsearvoden	63 000	57 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 921	12 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 826	276 389
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>547 110</b>	<b>480 211</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	43 075 000	43 075 000



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Linköping Datum (enligt digital signering)

\_\_\_\_\_  
Mattias Arvola

\_\_\_\_\_  
Viveka Nordén

\_\_\_\_\_  
Gunnar Englander

\_\_\_\_\_  
Hans Andersson

\_\_\_\_\_  
Andreas Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557512652935

## Dokument

Årsredovisning Brf Majoren (230101-231231)  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-03-11 22:58:46 CET (+0100) av Matthias  
Thorén (MT)  
Färdigställt 2024-03-16 12:05:21 CET (+0100)

## Initierare

Matthias Thorén (MT)  
Riksbyggen  
matthias.thoren@riksbyggen.se

## Signerare

Mattias Arvola (MA)  
mattias@arvola.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS ARVOLA"  
Signerade 2024-03-12 07:56:57 CET (+0100)

Viveka Norden (VN)  
viveka.norden@cocke.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Birgitta Viveka Norden"  
Signerade 2024-03-14 15:22:38 CET (+0100)

Gunnar Englander (GE)  
gunnar.englisher@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunnar Englander"  
Signerade 2024-03-12 07:36:30 CET (+0100)

Hans Andersson (HA)  
hasse1916@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Hans Inge Andersson"  
Signerade 2024-03-12 14:32:59 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512652935

Andreas Karlsson (AK)  
*andreas.o.karlsson@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS KARLSSON"  
Signerade 2024-03-12 07:14:00 CET (+0100)*

Maria Johansson (MJ)  
*maria@blix-revision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2024-03-16 12:05:21 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren  
Org. nr. 769606-9835

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 våra 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 på fel.

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

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## 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 föreningen för räkenskapsåret 2023 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 vi 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 revisionssed 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 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



---

# BRF Majoren

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Majoren i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

