

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Majbaggen 1 i Borås  
Org nr: 769616-3794

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Majbaggen 1 i Borås  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 äger fastigheten Majbaggen 3 i Borås stad. På fastigheten finns två byggnader med 62 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Norrgatan 12-14 i Borås.

Föreningen har sitt säte i Borås stad.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat marginellt jämfört med föregående år. Räntekostnaderna är i linje med föregående år.

Årets resultat har minskat i jämförelse med budget.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras. dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



## Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	10	
3 rum och kök	40	
4 rum och kök	12	

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Total tomtarea		4 732 m <sup>2</sup>
<b>Bostäder bostadsrätt</b>		4 460 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea		4 460 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	83 069 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	83 069 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Tranemo trädgårdstjänst	Fastighetsskötsel
Sappa	Kabel-tv
Nordic Green Energy	Elavtal
Berglunds Rör AB	Värme/vatten
Nomore	Skadedjursbekämpning
Borås Brandservice	Brandsäkerhet
Schindler Hiss	Hissar
Grenkeleasing AB	Defibrillator



## 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 761 tkr och planerat underhåll för 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Enligt föreningens underhållsplan gällande till 2052 uppgår underhållskostnaden för de närmaste 30 åren till totalt 33 259 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1108 tkr (172 kr/m<sup>2</sup>). Underhållsplanen är senast uppdaterad 2023.

Under 2024 har föreningen planerat att genomföra omlackering av entréer, målning av 2 cykelrum och ommålning av parkeringsrutor enligt underhållsplanen.

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

## Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer: laddstation, cirkulationspump mm.	132 351
Målning av staket	30 951
Fastsättning av räcke	4 424
Övrigt	1 911

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadställning	2024	
Mjukfogar, byte fog mellan btg-element	2024	Norrgatan 12
Målning av träpanel	2024	
Ommålning av fasad	2024-2025	
Byte av passagesystem	2024-2025	Färdig mars 2024, 121 125 kr ink moms

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>
Ingemar Nordvall	Ordförande	2025
Artin Shastavari	Sekreterare	2025
Felicidad Vicei	Ledamot	2025
Sonja Mozer Rosell	Ledamot	2024
Håkan Pettersson	Ledamot	2024

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
David Fredriksson	Suppleant	2025- avgår 2024
Fredrik Hedberg	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Hyresintäkter för garage/p-plats kommer att höjas med 15% enligt beslut i styrelsen.

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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 021	4 018	3 690	4 012	4 017
Resultat efter finansiella poster*	321	1 309	888	889	855
Soliditet %*	65	64	64	63	62
Likviditet %	176	564	353	240	188
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	862	862	790	862	862
Energikostnad kr/kvm*	147	131	133	132	128
Sparande kr/kvm*	255	452	347	399	368
Skuldsättning kr/kvm*	8 048	8 118	8 187	8 240	8 511
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 048	8 118	8 187	8 240	8 511
Räntekänslighet %*	9,3	9,4	10,4	9,6	9,9

\* obligatoriska nyckeltal

### 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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:** Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 460 000	5 102 796	3 804 460	1 308 987
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 308 987	-1 308 987
Reservering underhållsfond		1 108 000	-1 108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 637	169 637	
Årets resultat				320 768
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 460 000</b>	<b>6 041 159</b>	<b>4 175 085</b>	<b>320 768</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 113 447
Årets resultat	320 768
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 637
<b>Summa</b>	<b>4 495 853</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **4 495 853**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 021 224	4 018 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 311	20 531
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 080 535</b>	<b>4 038 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 290 843	-1 388 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 449	-234 550
Personalkostnader	Not 6	-133 688	-27 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-646 958	-646 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 340 938</b>	<b>-2 296 750</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>739 597</b>	<b>1 742 125</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 271	27 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 100	-460 616
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-418 829</b>	<b>-433 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>320 768</b>	<b>1 308 987</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>320 768</b>	<b>1 308 987</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 8	97 922 682	98 566 440
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	26 400	29 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 949 082</b>	<b>98 596 040</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>97 949 082</b>	<b>98 596 040</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		45 810	49 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	80 194	107 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>126 004</b>	<b>156 340</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 646 033	4 723 499
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 646 033</b>	<b>4 723 499</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 772 305</b>	<b>4 830 766</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>103 721 119</b>	<b>103 475 878</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	56 460 000	56 460 000	
Fond för yttre underhåll	6 041 159	5 102 796	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>62 501 159</b>	<b>61 562 796</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 175 085	3 804 460	
Årets resultat	320 768	1 308 987	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 495 853</b>	<b>5 113 447</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>66 997 012</b>	<b>66 676 243</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	33 424 500	35 894 179
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 424 500</b>	<b>35 894 179</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 469 679	310 000
Leverantörsskulder		301 623	83 947
Övriga skulder	Not 14	38 575	10 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	489 730	500 835
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 254 875</b>	<b>856 384</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>103 721 119</b>	<b>103 475 878</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	320 768	1 308 987
Not 16		
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	646 958	646 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>967 726</b>	<b>1 955 145</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	26 716	47 524
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	238 092	-75 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 232 534</b>	<b>1 926 673</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-32 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-32 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-310 000	-310 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-310 000</b>	<b>-310 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>922 534</b>	<b>1 584 673</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>4 723 499</b>	<b>3 138 826</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 646 033</b>	<b>4 723 499</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Laddstolpar	Linjär	10
Byggnader	Linjär	150

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 844 824	3 844 824
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	74 035	67 875
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-750	-375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 885	-1 980
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 021 224</b>	<b>4 018 344</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga ersättningar	20 549	19 167
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Övriga rörelseintäkter	38 773	1 364
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>59 311</b>	<b>20 531</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-169 637	-61 376
Reparationer	-761 323	-130 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 208	-110 868
Försäkringspremier	-34 744	-26 793
Kabel- och digital-TV	-138 024	-114 121
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 256	-8 013
Serviceavtal	-14 020	-17 538
Obligatoriska besiktningar	-22 544	-19 426
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 995	0
Snö- och halkbekämpning	-67 719	-32 700
Förbrukningsinventarier	-29 314	-28 754
Vatten	-183 765	-174 971
Fastighetsel	-155 047	-108 489
Uppvärmning	-319 013	-302 728
Sophantering och återvinning	-144 473	-123 265
Förvaltningsarvode drift	-126 762	-129 459
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 290 843</b>	<b>-1 388 918</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Fritidsmedel	0	-1 250
Förvaltningsarvode administration	-156 794	-203 094
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 618
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-12 125
Övriga förvaltningskostnader	-76 527	-5 540
Kreditupplysningar	-147	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 241	-5 289
Kontorsmateriel	-782	-538
Telefon och porto	-73	-2 552
Bankkostnader	-3 757	-745
Övriga externa kostnader	-128	-800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-269 449</b>	<b>-234 550</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-34 995	-23 500
Sammanträdesarvoden	-63 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 500	0
Sociala kostnader	-25 193	-3 624
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-133 688</b>	<b>-27 124</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-643 758	-643 758
Avskrivning Installationer	-3 200	-2 400
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-646 958</b>	<b>-646 158</b>





**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	98 334 000	98 334 000
Mark	11 000 000	11 000 000
	<b>109 334 000</b>	<b>109 334 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>109 334 000</b>	<b>109 334 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 767 560	-10 123 802
	<b>-10 767 560</b>	<b>-10 123 802</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-643 758	-643 758
	<b>-643 758</b>	<b>-643 758</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 411 318</b>	<b>-10 767 560</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>97 922 682</b>	<b>98 566 440</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	86 922 682	87 566 440
Mark	11 000 000	11 000 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	81 400 000	81 400 000
Lokaler	1 669 000	1 669 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>83 069 000</b>	<b>83 069 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>67 721 000</i>	<i>67 721 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 348 000</i>	<i>15 348 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	32 000	
	<b>32 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	32 000
	<b>0</b>	<b>32 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 000</b>	<b>32 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-2 400	
	<b>-2 400</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-2 400	-2 400
	<b>-2 400</b>	<b>-2 400</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-5 600	
	<b>-5 600</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 400</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	26 400	

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	35 594
Förutbetalda driftkostnader	2 587	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 198	37 103
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 747	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	34 506
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 661	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>80 194</b>	<b>107 203</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	3 000 000	0
Transaktionskonto	2 646 033	4 723 499
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 646 033</b>	<b>4 723 499</b>



## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 894 179	36 204 179
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-310 000	-310 000
Nästa års låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 469 679	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 424 500</b>	<b>35 894 179</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,56%	2024-09-01	2 469 679,00	0,00	2 469 679,00
NORDEA	2,44%	2025-02-17	6 525 000,00	100 000,00	6 425 000,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2026-09-01	16 567 000,00	100 000,00	16 467 000,00
NORDEA	1,36%	2029-08-15	10 642 500,00	110 000,00	10 532 500,00
<b>Summa</b>			<b>36 204 179,00</b>	<b>310 000,00</b>	<b>35 894 179,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 2 469 679,00 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	38 575	10 674
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>38 575</b>	<b>10 674</b>



**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	25 925	43 170
Upplupna driftskostnader	24 438	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 172	35 938
Upplupna elkostnader	26 270	11 657
Upplupna vattenavgifter	17 363	14 517
Upplupna värmekostnader	47 039	49 592
Upplupna kostnader för renhållning	10 567	10 347
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 014	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 223	315 615
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>489 010</b>	<b>500 835</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	53 074 000	53 074 000

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Vid upprättandet av årsredovisningen har inga händelser som påverkar föreningens ställning nämnvärt inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 16 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erhållen ränta	-4 271	-27 413
Erlagd ränta	440 345	444 964



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ingemar Nordvall

\_\_\_\_\_  
Artin Shastavari

\_\_\_\_\_  
Sonja Mozer Rosell

\_\_\_\_\_  
Håkan Pettersson

\_\_\_\_\_  
Felicidad Vicei

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Stina Eckerman  
Auktoriserad Revisor





# Verification

Transaction 09222115557518013731

## Document

### ÅR Majbaggen 2023

Main document

22 pages

Initiated on 2024-05-21 16:02:43 CEST (+0200) by

Yasamin Blom (YB)

Finalised on 2024-05-22 18:12:19 CEST (+0200)

## Initiator

Yasamin Blom (YB)

Riksbyggen

[yasamin.blom@riksbyggen.se](mailto:yasamin.blom@riksbyggen.se)

## Signatories

Ingemar Nordvall (IN)

[majbaggen1214@gmail.com](mailto:majbaggen1214@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Helge Ingemar Nordvall"

Signed 2024-05-21 16:26:57 CEST (+0200)

Artin Shastavari (AS)

[artin.shastvari@gmail.com](mailto:artin.shastvari@gmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Artin Reza Shastavari"

Signed 2024-05-21 20:33:27 CEST (+0200)

Felicidad Vicei (FV)

[felicidad\\_vicei@hotmail.com](mailto:felicidad_vicei@hotmail.com)



The name returned by Swedish BankID was "Felicidad Vicei"

Signed 2024-05-21 16:17:47 CEST (+0200)

Håkan Pettersson (HP)

[hakan.63@live.se](mailto:hakan.63@live.se)



The name returned by Swedish BankID was "HÅKAN SVEN BERTIL PETTERSSON"

Signed 2024-05-21 16:22:37 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557518013731

Sonja Mozer Rosell (SMR)  
*sonja.mozer@gmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "SONJA  
MOZER ROSELL"  
Signed 2024-05-21 17:59:44 CEST (+0200)*

Stina Eckerman (SE)  
*stina.eckerman@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "STINA  
ECKERMAN"  
Signed 2024-05-22 18:12:19 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Majbaggen 1 i Borås, org. nr 769616-3794

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majbaggen 1 i Borås för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majbaggen 1 i Borås för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022-12-31 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 29 juni 2023.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Stina Eckerman

Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557518122106

## Document

RB 2023 Brf Majbaggen 1 i Borås(4404698.1)

Main document

2 pages

*Initiated on 2024-05-22 16:58:57 CEST (+0200) by*

*Yasamin Blom (YB)*

*Finalised on 2024-05-22 18:12:54 CEST (+0200)*

## Initiator

Yasamin Blom (YB)

Riksbyggen

*yasamin.blom@riksbyggen.se*

## Signatories

Stina Eckerman (SE)

*stina.eckerman@kpmg.se*



*The name returned by Swedish BankID was "STINA  
ECKERMAN"*

*Signed 2024-05-22 18:12:54 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

