

# Årsredovisning 2024

Brf Majoren i Riksten

769639-3797



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Majoren i Riksten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygplatsen 2	2020	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 560 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Elinor Günes	Ordförande
Andreas Zirath	Styrelseledamot
Ihsan Basoda	Styrelseledamot
Neda Parsa Andersson	Styrelseledamot
Saga Andersson	Styrelseledamot
Stefan Jouko Ronny Engroos	Styrelseledamot
Tobias Sandberg	Styrelseledamot
Anders Svensson	Suppleant
Oscar Lindqvist Norberg	Suppleant
Volkan Gamlik	Suppleant

### Valberedning

Carina Evenholt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

## Revisorer

Andreas Holman Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Avtal med leverantörer

Snöplogning BMM Entreprenad AB

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har planer på att utöka laddplatser till totalt 24 platser, de befintliga laddplatserna kommer det nya företaget ta över då vi haft stora problem med våra befintliga. Detta är ett fortsatt pågående projekt under år 2025.

Hur finansieras projektet?

Efter projektets genomförande betalar föreningen leverantören för installationen. Därefter ansöker och mottar föreningen ett bidrag som täcker hälften av kostnaden. Leverantören övertar anläggningen och ersätter föreningen med nettokostnaden. Detta innebär att föreningens ekonomi inte påverkas.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har sagt upp en del avtal för att sänka föreningens kostnader. Följande avtal är uppsagda:

- Tjänsten snöberedskap avslutas 2024-10-31 faktureras till 2024-12-31
- Tjänsten Mark & trädgårdsskötsel avslutas 2024-10-31 faktureras till 2024-12-31
- Tjänsten Nyckel/ tagghantering avslutas 2024-12-31

Följande tjänster som styrelsen tagit över från Nabo för att minska kostnaderna i föreningen from 2024-10-01

- Kreditupplysning/ UC ny medlem
- Godkänna medlem/ överlåtelse
- Upprättande av parkeringsavtal/ förråd
- Byte av parkeringsplats/ förråd

Styrelsen har även minskat på antalet sopkärl i våra miljörum, då varje sopkärl kostar vid tömning.

Föreningen har tillsammans med förvaltaren sett över ekonomin, förvaltaren föreslog en avgifts höjning på 9% över tid. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 2 % from Januari månad 2025 med motivering att föreningen redan tidigare höjt avgifterna med ca 20 %, då vi är en ny förening har vi de kommande åren inga större underhållsplaner. Vidare har styrelsen sänkt kostnaderna i föreningen & håller på att förhandlar om nya bolåneräntor i föreningen som kommer vara lägre än tidigare.

## Förändringar i avtal

Tjänster nedan förlängs till 2026-11-30

- Teknisk administrativ förvaltning
- Fastighetsskötsel
- SBA kvartalskontroller övergår till SBA årskontroll

- Drift

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2020/21 (13 MÅN)
Nettoomsättning	4 641 777	3 808 791	104 965	0
Resultat efter fin. poster	-3 475 662	-2 065 383	-1 085 905	-385 258
Soliditet (%)	73	73	21	9
Yttre fond	68 400	-	-	-
Taxeringsvärde	117 600 000	52 282 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	786	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	94,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 790	11 910	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 790	11 910	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	154	84	-238	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	6	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	119	93	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	138	-	-
Räntekänslighet (%)	12,84	15,20	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust kommer inte påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Räntorna förväntas att minska när bindningstiden för lånen löper ut under år 2025. Vid en eventuell räntehöjning kommer finansiering ske genom avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	155 775 000	-	-	155 775 000
Fond, yttre underhåll	0	-	68 400	68 400
Balanserat resultat	-1 471 163	-2 065 383	-68 400	-3 604 946
Årets resultat	-2 065 383	2 065 383	-3 475 662	-3 475 662
<b>Eget kapital</b>	<b>152 238 454</b>	<b>0</b>	<b>-3 475 662</b>	<b>148 762 792</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 604 946
Årets resultat	-3 475 662
<b>Totalt</b>	<b>-7 080 608</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	93 024
Balanseras i ny räkning	-7 173 632
	<b>-7 080 608</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 479 206	3 808 791
Övriga rörelseintäkter	3	168 361	21
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 647 567</b>	<b>3 808 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 545 446	-1 479 506
Övriga externa kostnader	8	-119 693	-173 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 179 468	-2 450 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 844 607</b>	<b>-4 103 529</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 197 040</b>	<b>-294 716</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 349	2 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 280 971	-1 772 798
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 278 621</b>	<b>-1 770 667</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 475 662</b>	<b>-2 065 383</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 475 662</b>	<b>-2 065 383</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	202 336 616	206 516 084
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 336 616</b>	<b>206 516 084</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>202 336 616</b>	<b>206 516 084</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 578	59 062
Övriga fordringar	11	994 215	789 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	142 097	144 192
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 152 890</b>	<b>992 847</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	141 911
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>141 911</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 152 890</b>	<b>1 134 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>203 489 506</b>	<b>207 650 842</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		155 775 000	155 775 000
Fond för yttre underhåll		68 400	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 843 400</b>	<b>155 775 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 604 946	-1 471 163
Årets resultat		-3 475 662	-2 065 383
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 080 608</b>	<b>-3 536 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>148 762 792</b>	<b>152 238 454</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	14 911 200	31 874 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 911 200</b>	<b>31 874 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	38 851 200	22 435 200
Leverantörsskulder		130 858	232 895
Skatteskulder		209 128	364 328
Övriga kortfristiga skulder		467	-1 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	623 861	507 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 815 514</b>	<b>23 537 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>203 489 506</b>	<b>207 650 842</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 197 040</b>	<b>-294 716</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 179 468	2 450 420
	<b>2 982 428</b>	<b>2 155 704</b>
Erhållen ränta	2 349	2 131
Erlagd ränta	-2 147 224	-2 448 313
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>837 553</b>	<b>-290 478</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 153	-148 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-272 221	-137 292 507
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>609 485</b>	<b>-137 731 428</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-62 939 120
Avyttring av finansiella tillgångar	0	30 132 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-32 806 980</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	116 945 000
Upptagna lån	0	54 720 000
Amortering av lån	-547 200	-410 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-547 200</b>	<b>171 254 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>62 285</b>	<b>716 192</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>931 504</b>	<b>215 312</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>993 789</b>	<b>931 504</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majoren i Riksten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 188 432	3 583 447
Hysesintäkter, p-platser	280 969	224 922
Övriga intäkter	9 805	422
<b>Summa</b>	<b>4 479 206</b>	<b>3 808 791</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Fakturerade kostnader	162 571	0
Öres- och kronutjämning	-3	21
Övriga intäkter	5 793	0
<b>Summa</b>	<b>168 361</b>	<b>21</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	80 504	71 217
Städning	0	3 788
Besiktning och service	10 156	12 989
Trädgårdsarbete	0	50 514
Övrigt	101 680	74 157
Snöskottning	90 172	95 747
<b>Summa</b>	<b>282 512</b>	<b>308 412</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 581	0
Bostäder	2 825	26 488
Dörrar och lås/porttele	638	0
El	4 738	0
Garage och p-platser	3 956	0
<b>Summa</b>	<b>13 738</b>	<b>26 488</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	84 841	29 315
Uppvärmning	543 598	423 503
Vatten	244 771	174 895
Sophämtning	98 203	91 593
<b>Summa</b>	<b>971 413</b>	<b>719 306</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 943	61 683
Bredband	141 136	106 440
Arvode teknisk förvaltning	52 704	48 049
Fastighetsskatt	0	209 128
<b>Summa</b>	<b>277 783</b>	<b>425 300</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	2 221
Övriga förvaltningskostnader	37 193	67 082
Juridiska kostnader	0	3 875
Revisionsarvoden	25 000	42 925
Ekonomisk förvaltning	57 500	57 500
<b>Summa</b>	<b>119 693</b>	<b>173 603</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	1 756 766
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 273 495	16 032
Övriga räntekostnader	7 476	0
<b>Summa</b>	<b>2 280 971</b>	<b>1 772 798</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	208 966 504	145 907 030
Årets inköp	0	63 059 474
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>208 966 504</b>	<b>208 966 504</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 450 420	0
Årets avskrivning	-4 179 468	-2 450 420
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 629 888</b>	<b>-2 450 420</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>202 336 616</b>	<b>206 516 084</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 770 805</i>	<i>27 770 805</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	98 000 000	32 682 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
<b>Summa</b>	<b>117 600 000</b>	<b>52 282 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	426	0
Nabo Klientmedelskonto	855 446	787 462
Borgo	138 343	2 131
<b>Summa</b>	<b>994 215</b>	<b>789 593</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 631	48 008
Fastighetsskötsel	17 008	20 126
Försäkringspremier	28 774	26 399
Bredband	35 309	35 284
Förvaltning	14 375	14 375
<b>Summa</b>	<b>142 097</b>	<b>144 192</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-28	3,41 %	21 888 000	21 888 000
Nordea Hypotek	2026-03-18	4,08 %	15 458 400	16 005 600
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,18 %	16 416 000	16 416 000
<b>Summa</b>			<b>53 762 400</b>	<b>54 309 600</b>
Varav kortfristig del			38 851 200	22 435 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 026 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
EI	12 835	10 575
Uppvärmning	61 378	64 743
Utgiftsräntor	149 734	15 987
Förutbetalda avgifter/hyror	374 914	371 986
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 737
Beräknat revisionsarvode	25 000	0
<b>Summa</b>	<b>623 861</b>	<b>507 028</b>

**NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

**2024-12-31**

54 720 000

**2023-12-31**

54 720 000



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Botkyrka

---

Andreas Zirath  
Styrelseledamot

---

Elinor Günes  
Ordförande

---

Ihsan Basoda  
Styrelseledamot

---

Neda Parsa Andersson  
Styrelseledamot

---

Saga Andersson  
Styrelseledamot

---

Stefan Jouko Ronny Engroos  
Styrelseledamot

---

Tobias Sandberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Andreas Holman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.03.2025 19:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2025 09:50

DOCUMENT ID:

Hk7GyTwNcye

ENVELOPE ID:

SJgGk6wVcJe-Hk7GyTwNcye

DOCUMENT NAME:

Brf Majoren i Riksten, 769639-3797 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IHSAN BASODA ihsan_b@hotmail.com	Signed Authenticated	20.02.2025 10:01 20.02.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.170.88
2. Stefan Jouko Ronny Engroos stefan.engroos@svenskfast.se	Signed Authenticated	20.02.2025 11:31 20.02.2025 11:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.204.69
3. SAGA ANETTE MARGARETA ANDE RSSON anderssonsaga@outlook.com	Signed Authenticated	20.02.2025 16:14 20.02.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 13.51.158.245
4. ELINOR GÜNES elinor.gunes@live.se	Signed Authenticated	20.02.2025 17:23 20.02.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.184.140
5. ANDREAS ZIRATH andreaszirath@outlook.com	Signed Authenticated	21.02.2025 05:24 20.02.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.109.19
6. NEDA ANDERSSON neda1@live.se	Signed Authenticated	23.02.2025 19:43 23.02.2025 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.21
7. TOBIAS BENGT ERLAND SANDBER G tobias.sandberg@hotmail.com	Signed Authenticated	02.03.2025 11:55 02.03.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.42.248
8. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronbo revisjon.se	Signed Authenticated	02.03.2025 19:24 02.03.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.10.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren i Riksten, org.nr. 769639-3797

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren i Riksten för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 Majoren i Riksten för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.03.2025 19:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.02.2025 09:50

DOCUMENT ID:

rJZy6PN91l

ENVELOPE ID:

r1f1Tv491l-rJZy6PN91l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Majoren i Riksten.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ANDREAS HOLMAN</b> andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	02.03.2025 19:25 02.03.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.10.130

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed