

# Årsredovisning 2024

Brf Maxa

769637-3609



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Maxa

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. 5         |
| 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 Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Solbjer 3            | 2021    | Lund   |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Forsikring ASA.

Styrelsen har tecknat ny försäkring med Dina Försäkringar AB from 2025.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 99 bostadsrätter om totalt 5 957 kvm och 3 lokaler om 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 6178 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |                                          |
|---------------------------|------------------------------------------|
| Daniel Kheirandish Sarabi | Ordförande                               |
| Ida Linnéa Theander       | Styrelseledamot                          |
| Kaj Hedman                | Styrelseledamot                          |
| Salar Haghighatafshar     | Styrelseledamot                          |
| Louise Jördell            | Styrelseledamot (avgått)                 |
| Atheeq Ahmed              | Suppleant                                |
| Helena Eriksson           | Suppleant (träder in för Louise Jördell) |
| Johan Ekström             | Suppleant                                |

### Valberedning

David Jansson  
Jenny Gorgisyan

## Firmateckning

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

## Revisorer

Andréa Åkesson    Auktoriserad revisor    KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

**2025** ● OVK  
Byte av sand i sandlådan

## Avtal med leverantörer

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo        |
| Fastighetsförvaltning | Hagtorn     |
| Fastighetsförvaltning | Breda Blick |

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Solbjer GA:1, med en andel på 46%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma gården.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjning av avgift med 5 %

Infört Gemensam el.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

### Förändringar i avtal

Bytt till Dina försäkringar

Sagt upp Hagtorn fastighetsförvaltning

Bytt till breda Blick och sagt upp Breda Blick

Tecknat avtal för snöröjning med Cima Maskin AB

### Övriga uppgifter

Lokal L03 har stått tom 9 månader. Nytt avtal tecknat 241231

Kry avser att öppna i början av maj

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 162 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 161 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 496 218   | 5 168 902   | 4 764 599   |
| Resultat efter fin. poster                         | -893 257    | -594 318    | 8 866       |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 72          | 72          |
| Yttre fond                                         | 524 742     | 374 067     | 195 357     |
| Taxeringsvärde                                     | 173 526 000 | 173 526 000 | 173 526 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 868         | 798         | 740         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,1        | 90,8        | 92,5        |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 13 399      | 13 567      | 13 734      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 919      | 13 081      | 13 280      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 165         | 207         | 301         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 49          | 22          | 32          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 89          | 83          | 78          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 75          | 19          | 18          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 213         | 124         | 127         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,06        | 2,00        | 1,33        |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,43       | 17,00       | 18,56       |

**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 el (totalt 112 299 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för verksamhetsåret kan huvudsakligen härledas till ökade driftskostnader samt högre räntekostnader till följd av det allmänna ränteläget.

Styrelsen har under året aktivt arbetat med att förhandla om flera av föreningens avtal för fasta kostnader, bland annat försäkringar och lån, i syfte att hålla nere framtida kostnader. Detta arbete har redan gett positiva effekter och förväntas fortsätta bidra till en förbättrad kostnadsbild under kommande verksamhetsår.

Den beslutade hyreshöjningen om 5% är ett led i styrelsens strategi för att säkerställa en stark och hållbar ekonomi för föreningen framöver.

Styrelsen bedömer att kombinationen av de genomförda kostnadsbesparingarna och den beslutade hyreshöjningen ger föreningen goda förutsättningar att stärka ekonomin ytterligare och skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk situation under kommande verksamhetsår.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 215 995 000        | -                                            | -                               | 215 995 000        |
| Fond, yttre underhåll | 374 067            | -                                            | 150 675                         | 524 742            |
| Balanserat resultat   | -495 233           | -594 318                                     | -150 675                        | -1 240 225         |
| Årets resultat        | -594 318           | 594 318                                      | -893 257                        | -893 257           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>215 279 517</b> | <b>0</b>                                     | <b>-893 257</b>                 | <b>214 386 260</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 240 225        |
| Årets resultat      | -893 257          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 133 482</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 178 710           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -49 342           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 262 850        |
|                                      | <b>-2 133 482</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             | 5 496 218         | 5 168 902         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -7                | 65 685            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>5 496 210</b>  | <b>5 234 587</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 535 162        | -1 931 676        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -218 947          | -231 101          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -148 659          | -209 390          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 862 214        | -1 843 572        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 764 982</b> | <b>-4 215 739</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>731 228</b>    | <b>1 018 848</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 32 095            | 14 549            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 656 580        | -1 627 715        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 624 485</b> | <b>-1 613 166</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-893 257</b>   | <b>-594 318</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-893 257</b>   | <b>-594 318</b>   |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                             | 12  | 293 380 950        | 294 870 364        |
| Pågående projekt                             |     | 0                  | 326 250            |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 293 380 950        | 295 196 614        |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>293 380 950</b> | <b>295 196 614</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 52 225             | 42 202             |
| Övriga fordringar                            | 13  | 513 393            | 986 905            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 299 454            | 245 435            |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 865 072            | 1 274 542          |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |                    |                    |
| Kassa och bank                               |     | 1 034 060          | 1 002 205          |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 034 060          | 1 002 205          |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>           |     | <b>1 899 132</b>   | <b>2 276 748</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>295 280 082</b> | <b>297 473 362</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 215 995 000        | 215 995 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 524 742            | 374 067            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>216 519 742</b> | <b>216 369 067</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -1 240 225         | -495 233           |
| Årets resultat                               |     | -893 257           | -594 318           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 133 482</b>  | <b>-1 089 550</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>214 386 260</b> | <b>215 279 517</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 78 816 200         | 39 908 100         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 42 375             | 76 510             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>78 858 575</b>  | <b>39 984 610</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 1 000 000          | 40 908 100         |
| Leverantörsskulder                           |     | 192 431            | 466 378            |
| Skatteskulder                                |     | 950                | 2 105              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 52 912             | 28 927             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 788 954            | 803 725            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 035 247</b>   | <b>42 209 235</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>295 280 082</b> | <b>297 473 362</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>731 228</b>    | <b>1 018 848</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 862 214         | 1 843 572         |
|                                                                                 | <b>2 593 442</b>  | <b>2 862 420</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 32 095            | 14 549            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 684 530        | -1 580 497        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>941 007</b>    | <b>1 296 472</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -66 357           | 11 783            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -237 938          | 407 085           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>636 712</b>    | <b>1 715 340</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -46 550           | -326 250          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-46 550</b>    | <b>-326 250</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Amortering av lån                                                               | -1 000 000        | -1 000 000        |
| Depositioner                                                                    | -34 135           | 0                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 034 135</b> | <b>-1 000 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-443 973</b>   | <b>389 090</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 986 990</b>  | <b>1 597 899</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 543 017</b>  | <b>1 986 990</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Maxa har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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, el, kabel-tv, 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                 | 0,83 % |
| Fastighetsförbättringar | 10 %   |

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### 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  | 4 842 024        | 4 536 595        |
| Hysesintäkter, lokaler | 256 158          | 361 343          |
| Kabel-TV/Bredband      | 217 404          | 217 404          |
| El                     | 115 477          | 0                |
| Värme                  | 7 707            | 0                |
| Övriga intäkter        | 57 448           | 53 560           |
| <b>Summa</b>           | <b>5 496 218</b> | <b>5 168 902</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024      | 2023          |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -7        | -8            |
| Elprisstöd              | 0         | 41 412        |
| Övriga intäkter         | 0         | 24 281        |
| <b>Summa</b>            | <b>-7</b> | <b>65 685</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 41 025         | 89 063         |
| Städning               | 124 265        | 85 921         |
| Besiktning och service | 173 587        | 78 205         |
| Trädgårdsarbete        | 25 093         | 42 077         |
| Snöskottning           | 34 239         | 13 271         |
| Övrigt                 | 4 863          | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>403 071</b> | <b>308 537</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                            | 2024          | 2023           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer               | 0             | 4 278          |
| Bostäder                   | 1 969         | 14 894         |
| Bostäder VVS               | 9 314         | 0              |
| Lokaler                    | 0             | 74 000         |
| Källarutrymmen             | 0             | 3 004          |
| Dörrar och lås/porttele    | 3 775         | 53 759         |
| Övriga gemensamma utrymmen | 0             | 46 250         |
| Ventilation                | 5 963         | 0              |
| Hissar                     | 14 650        | 9 115          |
| Gård/markytor              | 31 788        | 23 698         |
| <b>Summa</b>               | <b>67 459</b> | <b>228 998</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2024          | 2023          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övrigt plan. UH | 49 342        | 0             |
| Ventilation     | 0             | 28 035        |
| <b>Summa</b>    | <b>49 342</b> | <b>28 035</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 301 688          | 137 194          |
| Uppvärmning  | 549 671          | 512 244          |
| Vatten       | 465 241          | 117 452          |
| Sophämtning  | 263 270          | 254 322          |
| <b>Summa</b> | <b>1 579 870</b> | <b>1 021 212</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 121 593        | 102 352        |
| Bredband                   | 1 560          | 0              |
| Bredband/Kabeltv           | 200 668        | 217 282        |
| Arvode teknisk förvaltning | 86 339         | 0              |
| Fastighetsskatt            | 25 260         | 25 260         |
| <b>Summa</b>               | <b>435 420</b> | <b>344 894</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 3 966          | 11 970         |
| Programvaror                 | 0              | 2 985          |
| Övriga förvaltningskostnader | 65 538         | 81 247         |
| Juridiska kostnader          | 0              | 6 125          |
| Revisionsarvoden             | 26 000         | 13 750         |
| Ekonomisk förvaltning        | 123 442        | 115 024        |
| <b>Summa</b>                 | <b>218 947</b> | <b>231 101</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 114 802        | 153 300        |
| Löner, arbetare  | 1 600          | 13 650         |
| Sociala avgifter | 32 257         | 42 440         |
| <b>Summa</b>     | <b>148 659</b> | <b>209 390</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 656 468        | 1 627 506        |
| Övriga räntekostnader                               | 112              | 209              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 656 580</b> | <b>1 627 715</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 298 711 200        | 298 711 200        |
| Årets inköp                                   | 372 800            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>299 084 000</b> | <b>298 711 200</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 840 836         | -1 997 264         |
| Årets avskrivning                             | -1 862 214         | -1 843 572         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 703 050</b>  | <b>-3 840 836</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>293 380 950</b> | <b>294 870 364</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>77 394 565</i>  | <i>77 394 565</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 139 134 000        | 139 134 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 34 392 000         | 34 392 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>173 526 000</b> | <b>173 526 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto            | 4 436          | 2 121          |
| Nabo Klientmedelskonto | 508 952        | 972 457        |
| Borgo                  | 5              | 12 328         |
| <b>Summa</b>           | <b>513 393</b> | <b>986 905</b> |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 165 761        | 90 441         |
| Försäkringspremier                                  | 95 371         | 121 593        |
| Bredband                                            | 125            | 0              |
| Förvaltning                                         | 38 197         | 33 401         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>299 454</b> | <b>245 435</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2029-12-01               | 1,71 %                  | 19 954 050          | 20 204 050          |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 2,62 %                  | 19 954 050          | 20 204 050          |
| Stadshypotek          | 2027-12-01               | 2,53 %                  | 19 954 050          | 20 204 050          |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 1,29 %                  | 19 954 050          | 20 204 050          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>79 816 200</b>   | <b>80 816 200</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 000 000           | 40 908 100          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 816 200 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 902         | 21 600         |
| El                                                  | 45 700         | 14 893         |
| Uppvärmning                                         | 67 277         | 71 587         |
| Utgiftsräntor                                       | 158 293        | 186 243        |
| Vatten                                              | 21 059         | 9 981          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 453 723        | 484 421        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 21 000         | 15 000         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>788 954</b> | <b>803 725</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 82 816 200 | 82 816 200 |

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ombyggnad av L03 pågår



## Underskrifter

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

Lund

---

Daniel Sarabi  
Ordförande

---

Kaj Hedman  
Styrelseledamot

---

Ida Linnea Theander  
Styrelseledamot

---

Salar Haghighatafshar  
Styrelseledamot

---

Helena Eriksson  
Suppleant som signerar för avgånga Louise Jördell

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 21:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.05.2025 13:47

DOCUMENT ID:

BkMG6g4zlgx

ENVELOPE ID:

rJZplNzxll-BkMG6g4zlgx

DOCUMENT NAME:

Brf Maxa, 769637-3609 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Daniel Kheirandish Sarabi<br>danielsarabi@gmail.com      | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:48<br>02.05.2025 13:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 172.225.210.207 |
| 2. Salar Haghighatafshar<br>salar.haghighatafshar@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:54<br>02.05.2025 13:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.249.101.225  |
| 3. KAJ BJÖRN HEDMAN<br>hedman.kaj@gmail.com                 | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 13:59<br>02.05.2025 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.102.74.218  |
| 4. Helena Eriksson<br>helena_ericsson@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 14:26<br>02.05.2025 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.150.255.214 |
| 5. Ida Linnéa Theander<br>ida.theander98@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 14:54<br>02.05.2025 14:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.140.45  |
| 6. ANDRÉA ÅKESSON<br>andrea.akesson@kpmg.se                 | Signed<br>Authenticated | 02.05.2025 21:25<br>02.05.2025 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.233.136.213  |

\* 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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Maxa, org. nr 769637-3609

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Maxa för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 maj 2024 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 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 desskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 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 Bostadsrättsföreningen Maxa för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 21:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.05.2025 13:47

DOCUMENT ID:

rkEGpxVGIII

ENVELOPE ID:

H1lbplVGgee-rkEGpxVGIII

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Maxa 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT              | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. ANDRÉA ÅKESSON      |  Signed | 02.05.2025 21:24 | eID    | Swedish BankID     |
| andrea.akesson@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 02.05.2025 21:24 | Low    | IP: 83.233.136.213 |

\* 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