

Årsredovisning
för
Brf Majoren 1914
769635-2603

Räkenskapsåret
2022

VÄSTPORTEN
fastighetsförvaltning

Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Föreningen innehar andel i Brigadgatan Samfällighetsförening som ingår i gemensamhetsanläggningen Regimentet Ga:1 som förvaltar kvartersgata Brigadgatan med tillhörande belysning och dagvattenanordningar. Föreningens andel är 50% och övriga medlemmar är Peab Borås Exploatering AB med 10% och Borås Soldatfastigheten AB med 40 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Under verksamhetsåret har 2-årsbesiktning av fastigheten utförts.
Föreningen har även utökat antal laddplatser med el i parkeringsdäck.

Underhållsplan är ej framtagen då fastigheten nyligen är uppförd.
Avsättning till fond för yttre underhåll sker med minst 30 kr/kvm av BOA enligt föreningens stadgar.

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Borås Elnät - El
Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten, återvinning
Telia AB - Kabeltv och bredband
Kone AB - Hissar
Folksam - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 86 medlemmar.
Under året har 11 av föreningens bostadsrätter överlåtits, föregående år 10 st.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Årsavgifterna kommer att höjas med 2% från 1 januari 2023 efter att styrelsen antagit budgeten för kommande verksamhetsår.

Sedan årets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning inträffat.

Flerårsöversikt	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 208	4 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	257	357
Soliditet (%)	67	66
Årsavgifter för bostäder, kr/kvm	770	770
Driftskostnader, kr/kvm	423	455
Ränta lån, kr/kvm	157	158
Lån, kr/kvm	14 226	14 386

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftskostnader, ränta och lån kr/kvm är beräknade på BOA 4 263 + LOA 111 = 4 374 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 470 000	12 000 000			356 997	125 826 997
Disposition av föregående års resultat:			131 400	225 597	-356 997	0
Årets resultat					256 559	256 559
Belopp vid årets utgång	113 470 000	12 000 000	131 400	225 597	256 559	126 083 556

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	225 597
årets vinst	256 559
	482 156
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	131 400
i ny räkning överföres	350 756
	482 156

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 208 029	4 133 398
Övriga rörelseintäkter	3	17 357	333 227
Summa rörelseintäkter		4 225 386	4 466 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 851 702	-1 988 503
Övriga externa kostnader	5	-39 518	-78 166
Personalkostnader	6	-87 371	-46 916
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 304 329	-1 303 058
Summa rörelsekostnader		-3 282 920	-3 416 643
Rörelseresultat		942 466	1 049 982
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-685 907	-692 985
Summa finansiella poster		-685 907	-692 985
Resultat efter finansiella poster		256 559	356 997
Resultat före skatt		256 559	356 997
Årets resultat		256 559	356 997

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	186 388 884	187 691 942
Inventarier, verktyg och installationer	10	216 229	0
Summa materiella anläggningstillgångar		186 605 113	187 691 942

Summa anläggningstillgångar

186 605 113

187 691 942

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		688	19 944
Övriga fordringar		109 233	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296 247	504 281
Summa kortfristiga fordringar		406 168	524 225

Kassa och bank

Kassa och bank		2 295 468	1 665 715
Summa kassa och bank		2 295 468	1 665 715
Summa omsättningstillgångar		2 701 636	2 189 940

SUMMA TILLGÅNGAR

189 306 749

189 881 882

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 470 000	125 470 000
Fond för yttre underhåll		131 400	0
Summa bundet eget kapital		125 601 400	125 470 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		225 597	0
Årets resultat		256 559	356 997
Summa fritt eget kapital		482 156	356 997
Summa eget kapital		126 083 556	125 826 997
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11		
	12	61 525 000	62 225 000
Summa långfristiga skulder		61 525 000	62 225 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	700 000	700 000
Förskott från kunder		75 000	75 000
Leverantörsskulder		215 651	465 891
Skatteskulder		75 654	133 968
Övriga skulder		0	13 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 888	441 439
Summa kortfristiga skulder		1 698 193	1 829 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 306 749	189 881 882

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 947 002	2 947 002
Årsavgifter andelstal 2	334 465	334 465
Hyror lokaler	122 789	119 000
Hyror garage	209 450	212 450
Hyror parkeringsplatser	90 000	85 600
Utdebiterad el	274 490	191 949
Utdebiterat kall-och varmvatten	214 658	242 932
Laddkort el	15 175	0
	4 208 029	4 133 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	323 752
Övriga intäkter	17 357	9 475
	17 357	333 227

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	486 393	357 150
Fjärrvärme	347 679	338 185
Vatten och avlopp	187 978	207 147
Sophämtning	137 144	123 608
Fastighetsförsäkring	34 265	30 725
Digitala tjänster (bredband, tv)	123 585	142 702
Fastighetsskatt	8 670	40 508
Reparationer, underhåll	195 998	408 660
Hisskostnader	50 536	65 292
Bevakningstjänst/trygghetsjour	4 538	13 504
Vinterunderhåll	15 921	8 365
Samfällighetskostnader	82 971	63 276
Övriga driftskostnader	10 043	22 581
Ing moms på utdebiterade el-vatten förbrukning medlemmar	-118 427	-114 650
Förvaltningsarvode fastighetsskötsel och ekonomi	284 408	281 450
	1 851 702	1 988 503

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ersättning till revisor	22 387	15 000
Konsultarvoden	0	50 687
Bankkostnader	4 652	4 416
Övriga förvaltningskostnader	12 479	8 063
	39 518	78 166

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Arvode styrelse	68 355	35 700
Sociala kostnader	19 016	11 216
Totala löner och sociala kostnader	87 371	46 916

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	1 303 058	1 303 058
Avskrivningar på inventarier och verktyg	1 271	0
	1 304 329	1 303 058

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	685 182	692 985
Övriga räntekostnader	725	0
	685 907	692 985

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 995 000	188 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 995 000	188 995 000
Ingående avskrivningar	-1 303 058	0
Årets avskrivningar	-1 303 058	-1 303 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 606 116	-1 303 058
Utgående redovisat värde	186 388 884	187 691 942
Taxeringsvärden byggnader	94 743 000	0
Taxeringsvärden mark	20 124 000	16 746 000
	114 867 000	16 746 000
Bokfört värde byggnader	154 388 884	155 691 942
Bokfört värde mark	32 000 000	32 000 000
	186 388 884	187 691 942

Fastigheten är omtaxerad till färdigställd under år 2022.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	217 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 500	0
Årets avskrivningar	-1 271	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 271	0
Utgående redovisat värde	216 229	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	58 725 000	59 425 000
	58 725 000	59 425 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,90	2024-01-28	12 179 000	12 304 000
SEB	1,00	2025-01-28	12 179 000	12 304 000
SEB	1,05	2026-01-28	12 179 000	12 304 000
SEB	1,25	2028-01-28	15 238 000	15 388 000
SEB	1,25	2028-01-28	10 450 000	10 625 000
Avgår kortfristig del			-700 000	-700 000
			61 525 000	62 225 000
Kortfristig del av långfristig skuld			700 000	700 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	63 625 000	63 625 000
	63 625 000	63 625 000

Borås

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Claesson
Ordförande

Rebecca Lennartz

David Malm

Magnus Månsson

Åse Eliasson

Revisorspåteckning

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

Jan Malm
Auktoriserad revisor
KPMG

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Börje Torbjörn Claesson

417d760a-e44e-4b73-b705-bc8bc2eb1b31 - 2023-03-09 10:32:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 58b43690-2daa-44f9-be39-e2c64c482017 - SE

REBECCA LENNARTZ

06ccba16-94af-499c-bc83-2055a9b6cfdc - 2023-03-09 13:37:58 UTC +02:00
BankID / Freja eID - f2d65b10-9c0c-4249-ac3f-25acae849a64 - SE

David Malm

573469bc-8e6d-4899-af71-74c2919481ee - 2023-03-09 23:44:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 766191a2-0852-415f-94c9-4a0e5c6f583d - SE

MAGNUS MÅNSSON

7876e2f8-c17b-4d73-9c20-d36e0dca6ce1 - 2023-03-10 13:59:50 UTC +02:00
BankID / Freja eID - acc56e84-f08a-48b8-9997-21a50d02c6d2 - SE

ÅSE ELIASSON

4904c682-64d7-4a13-b618-53a418ac304f - 2023-03-10 14:04:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 3088baff-ff7d-498a-9f23-c1702ccd268b - SE

Jan Olof Malm

dcc356c5-5998-4953-bf5d-bae9f54569c9 - 2023-03-10 14:43:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9fa26826-b5c5-4ba6-90e1-4d459a66826b - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
edustaja
hankintajavaltuoja

sähköpostilla
firmatodokumenta
törvatare

autodilal til a signere
representant
foretattar/verge

myndighet til att underskriva
representant
innehållsbefogenhet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Majoren 1914, org. nr 769635-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren 1914 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. 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 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Jan Olof Malm

bd55eea8-513a-49df-b56e-a3e783436cbf - 2023-03-10 14:43:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9fa26826-b5c5-4ba6-90e1-4d459a66826b - SE

authority to sign
representative
bustolái

asemavaltuutus
nimenkirjoitus
huoltajatekijävirasto

stiftningsförmakt
företrädningssakt
förvaltare

authority to sign
representant
föresatt/överge

myndighet til at underskrive
representant
rådsberovande