



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Majavallen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Majavallen med säte i Kalmar org.nr. 769630-6104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gandalf 1		2016
Hobbiten 1		2016
Majavallen 1		2016
Totalt 3 objekt		

Föreningen äger fastigheterna Gandalf 1, Hobbiten 1 och Majavallen 1 i Kalmar kommun. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 717
Totalt 25 objekt		1 717

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 18 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sven Åke Zettergren	Ordförande		
Karl Axel Petersson	Ledamot		
Yngve Gustavsson	Ledamot		
Ulf Landström	Ledamot	2024-05-24	
Anna Magnusson	Ledamot		
Markus Kullberg	Ledamot		2024-05-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Magnusson och Ulf Landström.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Åke Zettergren, Ulf Landström och Anna Magnusson.

Revisorer har varit Carl Fagergren med Valon Gashi som suppleant, båda från BoRevision, valda av föreningen.

Valberedning har varit Steve Dahlin (sammankallande) och Eva Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-24. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-01.

Under år 2024 har vi målat om samtliga fasader på fastigheter med tillhörande förråd och carportar.
Energideklarationen och obligatorisk ventilationskontroll har utförts.
En översyn av värmesystemet är gjord på Majavägen. Nytt system är under provning.
Styrelsen anordnade en grillfest under sommaren samt en städdag under hösten.

Styrelsen har för avsikt att kontakta Kretslopp Sydost under 2025 gällande sopsortering i miljöhusen.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Energideklaration
2024	Obligatorisk ventilationskontroll
2024	Ommålning av samtliga fasader

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Laddinfrastruktur för elbilar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	153	207	248	265	298
Skuldsättning, kr/kvm	12 150	12 253	12 356	12 459	12 562
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 150	12 253	12 356	12 459	12 562
Räntekänslighet, %	11	14	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	179	153	148	151	139
Årsavgifter, kr/kvm	1 060	845	758	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	92	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 065	859	826	792	792
Nettoomsättning, tkr	1 825	1 454	1 372	1 359	1 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-613	-2	34	73	153
Soliditet, %	58	58	58	58	57

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Endast fastighetsel ingår i energikostnaden.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband. Tv och bredband debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen utfört planerade underhållsåtgärder till en kostnad av 527 135 kr, samt höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är på grund av de planerade underhållsåtgärderna negativt med 323 768 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 153 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång			
Inbetalade insatser, kr	28 575 000	0	0	28 575 000
Underhållsfond, kr	803 428	0	-373 135	430 293
S:a bundet eget kapital, kr	29 378 428	0	-373 135	29 005 293
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 819	-2 312	373 135	355 004
Årets resultat, kr	-2 312	2 312	-613 050	-613 050
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 131	0	-239 915	-258 046
S:a eget kapital, kr	29 360 297	0	-613 050	28 747 247

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 131
Årets resultat, kr	-613 050
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	527 135
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	-258 046

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-258 046

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 825 161	1 453 894
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 672	20 443
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 828 833	1 474 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 280 205	-631 356
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 031	-73 777
Personalkostnader	Not 6	-24 258	-24 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 125	-349 125
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 724 619	-1 078 292
RÖELSERESULTAT		104 214	396 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42 125	7 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 389	-406 128
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-717 264	-398 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-613 050	-2 312
ÅRETS RESULTAT		-613 050	-2 312



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	47 927 438	48 276 563
Summa materiella anläggningstillgångar		47 927 438	48 276 563
Summa anläggningstillgångar		47 927 438	48 276 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 127
Övriga fordringar	Not 9	872 017	572 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	47 572	51 325
Summa kortfristiga fordringar		919 589	628 146
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 800 000
Summa omsättningstillgångar		1 919 589	2 428 146
SUMMA TILLGÅNGAR		49 847 027	50 704 709



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	28 575 000	28 575 000
Fond för yttre underhåll	430 293	803 428
Summa bundet eget kapital	29 005 293	29 378 428
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	355 004	-15 819
Årets resultat	-613 050	-2 312
Summa ansamlad förlust	-258 046	-18 131
Summa eget kapital	28 747 247	29 360 297
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1210 342 375	10 429 875
Summa långfristiga skulder	10 342 375	10 429 875
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	10 518 375	10 607 875
Leverantörsskulder	51 466	100 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13187 564	206 017
Summa kortfristiga skulder	10 757 405	10 914 537
Summa skulder	21 099 780	21 344 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 847 027	50 704 709



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	104 214	396 045
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	349 125	349 125
	453 339	745 170
Erhållen ränta	47 173	146
Erlagd ränta	-758 295	-402 798
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-257 784	342 518
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 741	-27 432
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-68 726	92 197
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-323 768	407 283
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-177 000	-177 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-177 000	-177 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-500 768	230 283
Likvida medel vid årets början	2 368 208	2 137 925
Likvida medel vid årets slut	1 867 440	2 368 208
	-500 768	230 283

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 749 408	1 379 802
Årsavgifter TV/bredband	70 500	70 500
Intäkt andrahandsupplåtelse	5 258	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	3 592
Övriga primära intäkter och ersättningar	-5	0
	1 825 161	1 453 894

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband. Tv och bredband debiteras med ett fast belopp per lägenhet.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	3 672	15 997
Bidrag	0	4 446
	3 672	20 443

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-53 972	-11 213
El	-22 026	-20 619
Uppvärmning	-168 616	-152 640
Vatten	-116 236	-88 599
Renhållning	-41 563	-41 563
TV, bredband, iptelefoni	-70 743	-70 696
Obligatoriska besiktningar	-35 063	0
Serviceavtal	-37 113	-26 078
Förvaltningskostnader	-153 643	-155 966
Försäkringar	-47 266	-49 708
Periodiskt underhåll	-527 135	-8 445
Övriga driftskostnader	-6 828	-5 829
	-1 280 205	-631 356

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll bostäder	-11 290	0
Underhåll installationer	-39 714	0
Underhåll huskropp utvändigt	-476 131	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-8 445
	-527 135	-8 445

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-17 450	-14 700
Övriga förvaltningskostnader	-48 457	-48 065
Kostnader överlåtelse och panter	0	-3 939
Föreningsverksamhet	-2 343	-935
Kontorsutrustning och -material	-96	0
Förbrukningsinventarier	-840	-3 879
Stämma och styrelse	-1 845	-2 259
	-71 031	-73 777

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-21 000	-21 000
Sociala avgifter	-3 258	-3 035
	<u>-24 258</u>	<u>-24 035</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-349 125	-349 125
	<u>-349 125</u>	<u>-349 125</u>



2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

41 895 000

41 895 000

Ingående anskaffningsvärde mark

9 000 000

9 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**50 895 000****50 895 000****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 618 437

-2 269 312

Årets avskrivningar byggnader

-349 125

-349 125

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 967 562****-2 618 437****Utgående redovisat värde****47 927 438****48 276 563**

Redovisade värden byggnader

38 927 438

39 276 563

Redovisade värden mark

9 000 000

9 000 000

Fastighetsbeteckning: Majavallen 1, Gandalf 1, Hobbiten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2016	16 760 000	5 625 000	22 385 000	20 970 000
		16 760 000	5 625 000	22 385 000	20 970 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

22 321 000

22 321 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**22 321 000****22 321 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

867 440

568 208

Skattekonto

4 577

4 486

872 017**572 694****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

22 465

21 196

Förutbetalad kabel-TV och bredband

17 699

17 674

Upplupna ränteintäkter

2 578

7 625

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 830

4 830

47 572**51 325****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	300 000
Placering HSB 6 mån			0	500 000
Placering HSB 12 mån	2,90%	2025-11-29	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 800 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,80%	2029-11-23	10 430 875	88 500
Swedbank Hypotek AB	4,63%	2025-09-25	10 429 875	88 500
			20 860 750	177 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 342 375
Nästa års amortering av långfristig skuld				88 500
Lån som ska konverteras inom ett år				10 429 875
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				10 518 375
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,72%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				708 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				19 975 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 867	20 129
Upplupna räntekostnader	6 068	4 974
Upplupen revision	16 300	14 600
Upplupen fastighetsförvaltning	0	26 078
Förutbetalda årsavgifter och hyror	142 329	140 236
	187 564	206 017

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna Magnusson

Karl Axel Petersson

Sven Åke Zettergren

Ulf Landström

Yngve Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majavallen, org.nr. 769630-6104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majavallen 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.

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 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 Majavallen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SVEN ÅKE ZETTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:47:54



YNGVE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:34:48



ANNA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 18:29:50



ULF LANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 16:07:26



KARL AXEL PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 12:31:10



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:11:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Majavallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:10:32



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.