

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Löjtnanten 1914**

769639-1452

Räkenskapsåret

2023

**VÄSTPORTEN**  
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Löjtnanten 1914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

### Styrelse och revisorer

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-06-26 avgick interimsstyrelsen och en boendestyrelse tillträdde enligt nedan:

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat till nästa ord. föreningsstämma</b> |
|----------------------------|----------------|---|
| Mikael Hedén               | Ordförande     | 2024  |
| Mats Anstrin               | Ledamot        | 2024  |
| Anneli Hedén               | Ledamot        | 2024  |
| Viktor Hultin              | Ledamot        | 2024  |
| Philip Lökhölm             | Ledamot        | 2024  |

### Styrelsesuppleanter

|                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| Robert Börjesson | Suppleant | 2024 |
| Kent Tan         | Suppleant | 2024 |

### Revisor

|  |      |
|--|------|
| Robert Johnsson, revisor Revisionsgruppen i Borås AB | 2024 |
|--|------|

### Revisorssuppleant

|  |      |
|--|------|
| Rikard Johelid, auktoriserad revisor Revisionsgruppen i Borås AB | 2024 |
|--|------|

### Valberedning

|                   |      |
|-------------------|------|
| Carolina Axelsson | 2024 |
| Eric Börjesson    | 2024 |

### Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2020-10-19 och kungjordes 2020-10-21.

## Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastigheten Borås Trossen 1 belägen på Mannerfelts väg 5 och 7 i Borås. Byggnaden innehåller 33 st lägenheter vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen har även 10 st parkeringsplatser utomhus som hyrs ut till föreningens medlemmar. I fastigheten finns en lokal som utgör parkeringsgarage till föreningens medlemmar. Lokalen förvaltas av Mannerfelts Samfällighetsförening där föreningen innerhar andel med 50%

Lägenheter Yta (BOA)  
33 st            2 731 kvm

P-platser  
10 st

Lokal Yta (LOA)  
615 kvm

Garageplatser, förvaltas av Mannerfelts SFF  
25 st varav 17 st med elbilsaddning

## Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Föreningen innehar andel i Mannerfelts Samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar enligt nedan:

Borås Trossen GA:1 Kvartersanläggning, garage samt cykelverkstad

Borås Trossen GA:2 Elledningar och belysning

Borås Trossen GA:3 Vägar, grönområden med ytterbelysning och infart till garage

Föreningens andel är 50% och övrig andelsägare är Brf Korpralen 1914 med 50%. Andelsägarna är också ägare till fastigheter eller därmed jämnställd egendom som har andel i gemensamhetsanläggningarna.

## Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetens drift

Under föreningens byggnation har Peab Bostad AB ansvarat för totalentreprenaden och även ansvarat för föreningens kostnader och intäkter. Inflyttning skedde i februari 2023. Fastigheten togs i drift den 1 mars 2023 och från denna datum har föreningen sin egen ekonomi.

Föreningen höjde månadsavgifterna med 12,06% i april 2023 på grund av att snitträntan blev betydligt högre än räntan i ekonomisk plan när föreningens lån slutplacerades vid inflytt.

På ordinarie föreningsstämma 2023-06-26 överlämnades föreningen till en boendestyrelse.

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Ingen underhållsplan är ännu upprättad och avsättning till fond för yttre underhåll sker med 30 kr/kvm av BOA enligt föreningens stadgar. Årets avsättning baseras på 10 månader då föreningen har varit i drift.

### 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 55 medlemmar.  
Under året har 4 av föreningens bostadsrätter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt</b>                           | <b>2023</b> |
|--|-------------|
| Nettoomsättning                                  | 2 429       |
| Resultat efter finansiella poster                | -528        |
| Soliditet (%)                                    | 67          |
| Årsavgift bostäder kr/kvm                        | 1 045       |
| Skuldsättning bostäder kr/kvm                    | 13 947      |
| Sparande kr/kvm                                  | 70          |
| Räntekänslighet i %                              | 13          |
| Energikostnad kr/kvm                             | 170         |
| Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter | 98          |

### Förklaring nyckeltal:

Föreningen är färdigställd och togs i drift 1 mars 2023, intäkter och kostnader är för 10 månader.

Nettoomsättning, tkr för 10 månader

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr för 10 månader

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.

Årsavgift per kvadratmeter: Årsavgifter och individuell avläsning omräknade till 12 månader.

Årsavgiften inklusive individuell avläsning av el och vatten dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter:

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvadratmeter:

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivning) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet i %: Årsavgifter och individuell avläsning omräknade till 12 månader.

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med årsavgifter inkl individuell avläsning av el och vatten.

Energikostnad per kvadratmeter: El, vatten och värme omräknade till 12 månader.

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter för 10 månader.

Årsavgifter inkl individuell avläsning av el och vatten.

### Förändringar i eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 0                    | 0                     | 0                 | 0                 |
| Ökning av insatskapital        | 78 045 000           | 6 600 000             |                   | 84 645 000        |
| Årets resultat                 |                      |                       | -527 697          | -527 697          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>78 045 000</b>    | <b>6 600 000</b>      | <b>-527 697</b>   | <b>84 117 303</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| årets förlust                        | -527 697        |
| behandlas så att                     |                 |
| reservering fond för yttre underhåll | 68 275          |
| i ny räkning överföres               | -595 972        |
|                                      | <b>-527 697</b> |

#### Årets förlust:

I årets resultat - 528 tkr ingår avskrivningar med 719 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet en vinst med 191 tkr. Avskrivningarna är en värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet eller ekonomiska ställning.

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 429 193          | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 429 193</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 3          | -737 447           | 0                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -32 960            | 0                  |
| Personalkostnader                                 | 5          | -37 652            | 0                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -718 861           | 0                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 526 920</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>902 273</b>     | <b>0</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 6 712              | 0                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 7          | -1 436 682         | 0                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 429 970</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-527 697</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-527 697</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-527 697</b>    | <b>0</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 8 | 125 317 139        | 0                  |
| Pågående nyanläggningar                       | 9 | 0                  | 116 894 436        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>125 317 139</b> | <b>116 894 436</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**125 317 139**

**116 894 436**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |               |
|--|--|----------------|---------------|
| Övriga fordringar                            |  | 9 458          | 0             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 137 084        | 25 708        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>146 542</b> | <b>25 708</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                  |
|------------------------------------|--|----------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 812 352        | 986 590          |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>812 352</b> | <b>986 590</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>958 894</b> | <b>1 012 298</b> |

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**126 276 033**

**117 906 734**

| <b>Balansräkning</b>                                      | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | 1          |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                           |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                       |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>                         |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |            | 84 645 000         | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                          |            | <b>84 645 000</b>  | <b>0</b>           |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>                          |            |                    |                    |
| Årets resultat  |            | -527 697           | 0                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                           |            | <b>-527 697</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                                 |            | <b>84 117 303</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Långfristiga skulder</b>                               |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        | 10         |                    |                    |
| Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag | 11         | 25 254 000         | 114 930 903        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                         |            | <b>28 504 000</b>  | <b>114 930 903</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                               |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut                        | 11         | 12 835 000         | 0                  |
| Förskott från kunder                                      |            | 0                  | 2 750 000          |
| Leverantörsskulder  |            | 78 577             | 34 671             |
| Skatteskulder   |            | 354 404            | 134 400            |
| Övriga skulder  |            | 0                  | 56 760             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |            | 386 749            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                         |            | <b>13 654 730</b>  | <b>2 975 831</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |            | <b>126 276 033</b> | <b>117 906 734</b> |



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01        | 2022-01-01         |
|---|-----|-------------------|--------------------|
|   | 1   | -2023-12-31       | -2022-12-31        |
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                   |                    |
| Resultat före finansiella poster  |     | 902 273           | 0                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 718 861           | 0                  |
| Erhållen ränta  |     | 6 712             | 0                  |
| Erlagd ränta  |     | -1 410 140        | 0                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>217 706</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                   |                    |
| Förändring av rörelsefordringar   |     | -120 834          | -17 304            |
| Förändring av rörelseskulder  |     | -2 182 643        | -206 860           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-2 085 771</b> | <b>-224 164</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                   |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                       |     | -9 141 564        | -47 258 182        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-9 141 564</b> | <b>-47 258 182</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                   |                    |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter   |     | 84 645 000        | 0                  |
| Upptagna lån  |     | 41 515 000        | 47 002 459         |
| Amortering lån  |     | -115 106 903      | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>11 053 097</b> | <b>47 002 459</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-174 238</b>   | <b>-479 887</b>    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                   |                    |
| Likvida medel vid årets början  |     | 986 590           | 1 466 477          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>812 352</b>    | <b>986 590</b>     |

## 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

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2023             | 2022     |
|--|------------------|----------|
| Årsavgifter bostäder                   | 2 191 576        | 0        |
| Hysesintäkter parkeringsplatser        | 49 800           | 0        |
| Debitering el och vatten medlemmar IMD | 187 024          | 0        |
| Övriga intäkter                        | 793              | 0        |
|  | <b>2 429 193</b> | <b>0</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2023           | 2022     |
|--|----------------|----------|
| Snöröjning och sandning                    | 23 764         | 0        |
| Serviceavtal                               | 19 988         | 0        |
| Reparationer, löpande underhåll            | 5 027          |          |
| El   | 229 169        | 0        |
| Fjärrvärme                                 | 123 846        | 0        |
| Vatten och avlopp                          | 75 067         | 0        |
| Avfallshantering                           | 79 272         | 0        |
| Just ing.moms driftsfakturor el/vatten IMD | -41 584        | 0        |
| Samfällighetsavgifter                      | 72 916         | 0        |
| Mätavgifter IMD                            | 1 936          | 0        |
| Bredband, kabel-TV                         | 50 360         | 0        |
| Hyra markparkeringsplatser                 | 25 000         | 0        |
| Fastighetsskatt                            | -28 096        | 0        |
| Förvaltningsarvode                         | 100 782        | 0        |
|  | <b>737 447</b> | <b>0</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                 | 2023          | 2022     |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Ersättning till revisor         | 18 900        | 0        |
| Styrelsearvoden som inte är lön | 7 625         | 0        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 6 435         | 0        |
|                                 | <b>32 960</b> | <b>0</b> |

### Not 5 Personalkostnader

|                   | 2023          | 2022     |
|-------------------|---------------|----------|
| Arvode styrelse   | 28 650        | 0        |
| Sociala kostnader | 9 002         | 0        |
|                   | <b>37 652</b> | <b>0</b> |

### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                     | 2023           | 2022     |
|---------------------|----------------|----------|
| Avskrivning byggnad | 718 861        | 0        |
|                     | <b>718 861</b> | <b>0</b> |

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                              | 2023             | 2022     |
|------------------------------|------------------|----------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 436 682        | 0        |
|                              | <b>1 436 682</b> | <b>0</b> |

### Not 8 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31         | 2022-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                  | 0          |
| Nyanskaffning                                   | 126 036 000        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>126 036 000</b> | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | 0                  | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -718 861           | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-718 861</b>    | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>125 317 139</b> | <b>0</b>   |
| Bokfört värde byggnader                         | 102 797 139        | 0          |
| Bokfört värde mark                              | 22 520 000         | 0          |
|   | <b>125 317 139</b> | <b>0</b>   |

Fastigheten är färdigställd och togs i drift den 1 mars 2023. Avskrivning byggnad sker från mars - december.

### Not 9 Pågående nyanläggningar

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31         |
|---|--------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 116 894 436  | 69 636 254         |
| Inköp   | 0            | 47 258 182         |
| Omklassificeringar                              | -116 894 436 | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>     | <b>116 894 436</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>     | <b>116 894 436</b> |

### Not 10 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31        | 2022-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 24 742 000        | 0          |
|  | <b>24 742 000</b> | <b>0</b>   |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB, rörlig ränta                    | 4,78           | 2024-02-28                | 12 707 000               | 0                        |
| SEB                                  | 4,50           | 2026-02-28                | 12 691 000               | 0                        |
| SEB                                  | 4,43           | 2027-02-28                | 12 691 000               | 0                        |
| Byggnadskreditiv                     |                |                           | 0                        | 114 930 903              |
| Avgår kortfristig del                |                |                           | -12 835 000              | 0                        |
|                                      |                |                           | <b>25 254 000</b>        | <b>114 930 903</b>       |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 12 835 000               | 0                        |

Ett lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt föreningen löpande amortering. Lånet kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut.

### Not Eventualförpliktelser

|                    | 2023-12-31       | 2022-12-31 |
|--------------------|------------------|------------|
| Borgensförbindelse | 3 201 250        | 0          |
|                    | <b>3 201 250</b> | <b>0</b>   |

### Not Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 265 000        | 38 265 000        |
|                      | <b>38 265 000</b> | <b>38 265 000</b> |

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen byter förvaltare till FR Fastighetsservice AB från 1 januari 2024.

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning inträffat.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Hedén  
Ordförande

Mats Anstrin

Anneli Hedén

Viktor Hultin

Philip Lökhholm

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

Robert Johnsson  
Revisor  
Revisionsgruppen i Borås AB

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

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende