



FASTIGHETSSERVICE

Årsredovisning

för

Riksbyggen brf Majgård

764500-0964

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Riksbyggen brf Majgård 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

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Borås.

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 äger fastigheten Borås Nagelskivlingen 11. På fastigheten finns två byggnader med 39 lägenheter och två lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1957 och 1958. Fastighetens adress är Ekängsgatan 11-13 samt Norra Sjöbogatan 64-66.

Styrelse och revisorer

Namn	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Ove Andersson	Ordförande	2025
Martin Björkqvist	Ledamot	2025
Daniel Lindström	Ledamot	2025
Hugo Nilsson	Ledamot	2025
Hans Ekström	Suppleant	2025
Maud Sahlström	Suppleant	2025
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Tintin Carnhamre	Förtroendevald revisor	2024
Marija Kureljusic	Förtroendevald revisorssuppleant	2024

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 9 st protokollförda möten inkl ett konstituerande möte.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-07-16.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älsvborg. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheter och byggnader

Lägenheter	Antal	Yta, kvm
1 rum och gemensamt kök	6	282
2 rum och kök	27	1 566
3 rum och kök	6	414
	39	2 262

Typ	Antal	Yta, kvm
Garage	10	
P-platser	25	
Lokaler	2	364

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 13 804 tkr för de kommande 30 åren. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 775 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 365 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade årliga avsättning och hänsyn tagen till redan avsatta medel.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll:

Beskrivning	År
Stambyte	2004
Renovering lokal	2001
Takrenovering	1999
Fönsterbyte	1987

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit beslut om att byta förvaltning från Riksbyggen till FR Fastighetsservice. Bytet har skett successivt från och med den 1 maj 2023.

Underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 114 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år pga högre intäkter och lägre driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 188 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast den 1 oktober 2022 med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 10% från och med den 1 april 2024.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 671	1 663	1 612	1 576	1 566
Resultat efter finansiella poster	-11	-130	-525	-27	139
Soliditet (%)	37,5	41,0	45,0	40,0	40,0
Kassalikviditet (%)	51,0	61,0	101,0	280,0	323,0
Driftskostnader ex underhåll					
kr/kvm	394	406	527	361	322
Ränta kr/kvm	28	17	17	21	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	530	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 081	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 256	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	49	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,4	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

De nyckeltal som saknar jämförelseår är nya nyckeltal enligt lagkrav. Dessa har inte redovisats historiskt.

Upplysning vid förlust

I föreningens resultat ingår avskrivningar med 199 tkr. Exkluderas avskrivningarna blir resultatet 188 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och påverkar därför inte heller månadsavgifterna. Årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 600	2 969 915	-735 145	-129 931	2 182 439
Avsättning till underhållsfond		365 000	-365 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-129 931	129 931	0
Årets resultat				-11 303	-11 303
Belopp vid årets utgång	77 600	3 334 915	-1 230 076	-11 303	2 171 136

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 230 076
årets förlust	-11 303
	-1 241 379
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 241 379
	-1 241 379

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 670 777	1 663 268
Övriga rörelseintäkter		107 550	23 149
Summa rörelseintäkter m.m.		1 778 327	1 686 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 033 653	-1 113 442
Övriga externa kostnader	4	-447 614	-425 043
Personalkostnader		-41 170	-47 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-199 002	-199 002
Summa rörelsekostnader		-1 721 439	-1 784 665
Rörelseresultat		56 888	-98 248
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 160	5 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 818	6 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 169	-44 138
Summa finansiella poster		-68 191	-31 683
Resultat efter finansiella poster		-11 303	-129 931
Årets resultat		-11 303	-129 931

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

4 170 730

4 369 732

Summa materiella anläggningstillgångar

4 170 730

4 369 732

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

6

58 000

58 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

58 000

58 000

Summa anläggningstillgångar

4 228 730

4 427 732

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

391 040

0

Övriga fordringar

197 485

169 397

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 217

98 969

Summa kortfristiga fordringar

603 742

268 366

Kassa och bank

Kassa och bank

963 228

1 049 826

Summa kassa och bank

963 228

1 049 826

Summa omsättningstillgångar

1 566 970

1 318 192

SUMMA TILLGÅNGAR

5 795 700

5 745 924

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

77 600

77 600

Fond för yttre underhåll

3 334 915

2 969 915

Summa bundet eget kapital

3 412 515

3 047 515

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 230 076

-735 145

Årets resultat

-11 303

-129 931

Summa fritt eget kapital

-1 241 379

-865 076

Summa eget kapital

2 171 136

2 182 439

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

529 750

1 612 250

Summa långfristiga skulder

529 750

1 612 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 310 240

1 522 740

Leverantörsskulder

90 562

50 165

Skatteskulder

6 175

4 578

Övriga skulder

132 452

125 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

555 385

248 553

Summa kortfristiga skulder

3 094 814

1 951 235

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 795 700

5 745 924

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	56 888	-98 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	199 002	199 002
Erlagd ränta	-72 609	-44 138
Erhållen ränta	4 978	12 455

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

188 259 69 071

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-335 376	41 823
Förändring av rörelseskulder	355 519	-153 855

Kassaflöde från den löpande verksamheten

208 402 -42 961

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-295 000	-295 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-295 000 -295 000

Årets kassaflöde

-86 598 -337 961

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 049 826	1 387 788
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

963 228 1 049 827

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (fullt avskriven)	50 år
Tillkommande utgifter	20-45 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 198 536	1 198 536
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 881	-7 881
Hyror lokaler	111 672	111 272
Hyror garage och parkeringsplatser	63 526	56 480
Bränsleavgifter, bostäder	304 923	304 860
	1 670 776	1 663 267

I föreningens årsavgifter ingår vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	-372 590	-367 177
Fastighetsel	-62 584	-35 258
Vatten	-126 521	-109 124
Sophämtning	-69 430	-62 528
Fastighetsförsäkring	-32 309	-29 634
Reparationer	-114 250	-278 086
Snö- och halkbekämpning	-99 619	-73 502
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-58 231	-55 163
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 251	-68 521
Övriga kostnader	-26 867	-34 449
	-1 033 652	-1 113 442

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode	-388 639	-374 288
Ersättningar till revisor	-18 832	-16 726
Övriga förvaltningskostnader	-10 450	-7 335
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 708	-5 540
Telekommunikation	-5 799	-4 916
Lokalkostnader	-6 146	-10 687
Bankkostnader	-2 770	-2 340
Övriga kostnader	-3 269	-3 209
	-447 613	-425 041

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 592 569	1 592 569
Ingående anskaffningsvärden mark	70 000	70 000
Ingående anskaffningsvärden tillkommande utgifter	9 380 434	9 380 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 043 003	11 043 003
Ingående avskrivningar byggnader	-1 592 569	-1 592 569
Ingående avskrivningar tillkommande utgifter	-5 080 702	-4 881 700
Årets avskrivningar tillkommande utgifter	-199 002	-199 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 872 273	-6 673 271
Utgående redovisat värde	4 170 730	4 369 732
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	70 000	70 000
Tillkommande utgifter	4 100 730	4 299 732

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 000	58 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 000	58 000
Utgående redovisat värde	58 000	58 000

Not 7 Fastighetslån

			2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån			2 839 990	3 134 990
Nästa års amortering			-295 000	-295 000
Nästa års omförhandling av lån			-2 015 240	-1 227 740
			529 750	1 612 250
			</	

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför är två lån om 2 175 240 kr upptaget som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen kommer att förlänga lånen under 2024.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 331 000	8 331 000
	8 331 000	8 331 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars-Ove Andersson
Ordförande

Martin Björkqvist

Hugo Nilsson

Daniel Lindström

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

KPMG AB

Stina Eckerman
Auktoriserad revisor

Tintin Carnhamre
Revisor

Signaturcertifikat

brf Majgård årsredovisning

Slutsignerat 2024-06-12 08:16:33

Signerande parter

LARS-OVE ANDERSSON

196504195717

Ordförande

E-post oveibaljan@gmail.com

Telefon

Unit Microsoft Edge 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 83.252.99.40 (Borås, Sweden)



Signerades 2024-06-04 22:24:46

MARTIN BJÖRKQVIST

199407120378

Ledamot

E-post martin.b_94@hotmail.com

Telefon

Unit Chrome Mobile 125.0.6422.80 (like Safari 11.x) on Apple iPhone (iOS 17.5)

IP-nummer 85.225.146.144 (Borås, Sweden)



Signerades 2024-06-08 15:21:00

Jan Klas Daniel Lindström

197710045555

Ledamot

E-post daniel7710@hotmail.se

Telefon 0729-323938

Unit Chrome 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 83.185.246.59 (Stockholm, Sweden)



Signerades 2024-06-10 10:26:09

Hugo Nilsson

200004204897

Ledamot

E-post hugon@live.se

Telefon

Unit Chrome Mobile 119.0.0.0 on K (Android 10)

IP-nummer 185.29.20.20 (, Sweden)



Signerades 2024-06-10 11:07:53

TINTIN CARNHAMRE

199809068134

Förtroendevald revisor



E-post tintin.carnhamre@gmail.com

Telefon

Unit Firefox 126.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 146.70.21.182 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2024-06-11 21:50:35

STINA ECKERMAN

199003250041

Auktoriserad revisor



E-post stina.eckerman@kpmg.se

Telefon

Unit Microsoft Edge 125.0.0.0 on Windows 10 64-bit

IP-nummer 83.185.246.31 (Stockholm, Sweden)

Signerades 2024-06-12 08:16:33