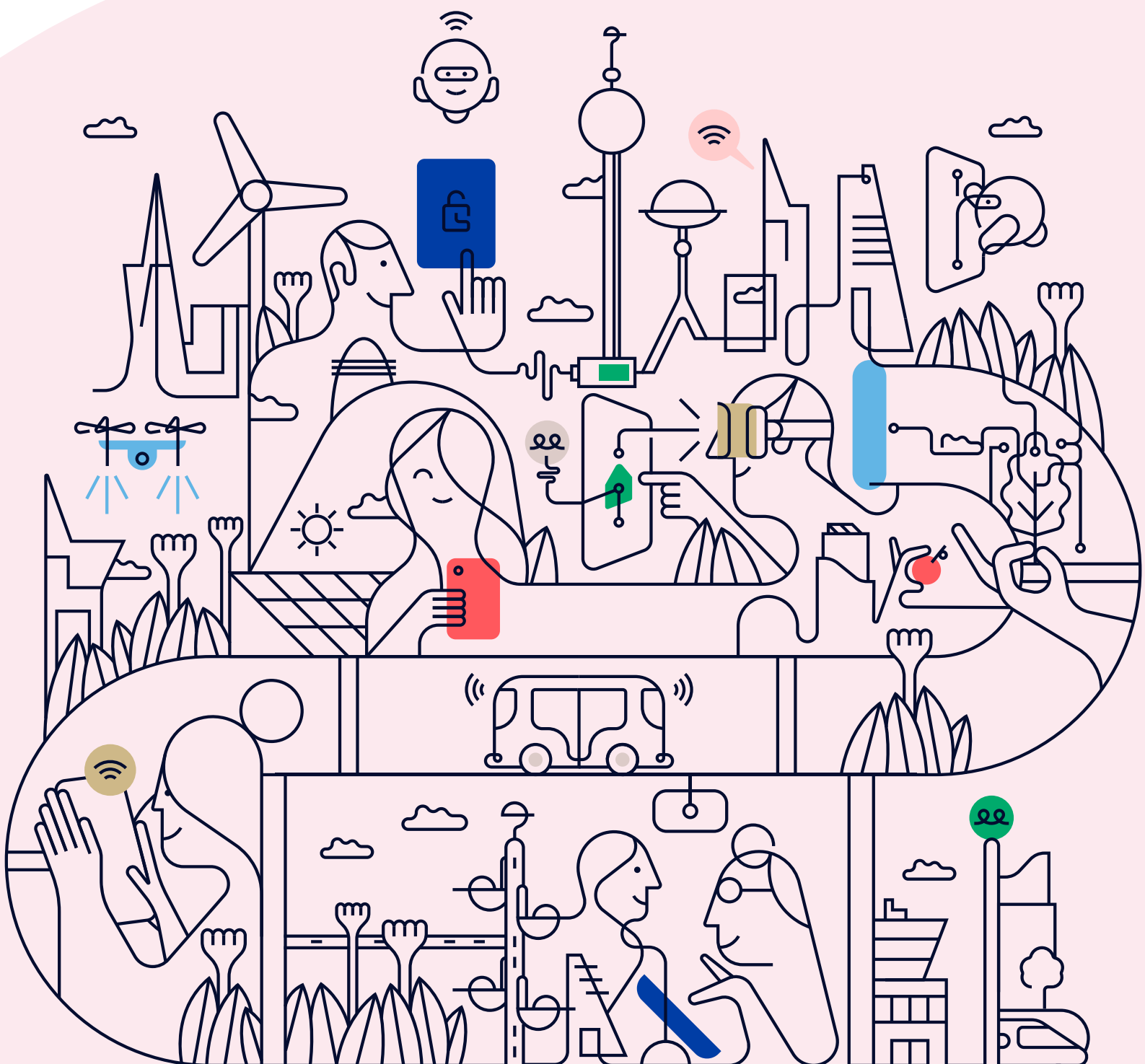




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-06 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| OLIVEDAL 13:16       | 2002    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohus Län .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 20 bostadsrätter om totalt 1 435 kvm och 1 lokal om 328 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1763 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Leif Janzén           | Ordförande      |
| Alexandra Wallerius   | Styrelseledamot |
| Thomas Oldrell        | Styrelseledamot |
| Elisabeth Persson     | Suppleant       |
| Ida Johanna Häggström | Suppleant       |

### Valberedning

Joel Eriksson  
Jenny Brusk

### Firmateckning

Föreningen tecknas av två ordinarie ledamoter i styrelsen i förening.

## Revisorer

Fredrik Lindeberg Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023      | ● | Byte till digitalt passersystem<br>Relining av samtliga stammar<br>Målning av gårdshuset                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2020      | ● | Spolning och besiktning av stammar<br>OVK-besiktning - Anmärkningar åtgärdade.<br>Installation av fiber - Klart under första kvartalet.<br>Byte av frånluftsfläkt på gården - Tystare och mer energieffektiv<br>Byte av tilluftaggregat till föreningens kommersiella lokal - Förbättrad värmeeffekt och mer energieffektiv. |
| 2019      | ● | Renovering av gårdshus                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2018      | ● | Termostater, injustering element<br>Byte maskinpark tvättstuga                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2017      | ● | OVK-besiktning<br>Byte av värmepump - Året under vilket arbetet utförts<br>Ommålning - Avser soprum, grovsoprum & barnvagnsrum                                                                                                                                                                                               |
| 2016      | ● | Spolning av stammar - Inkl. filmning av stammar<br>Takrenovering<br>Fasadrenovering                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2013-2014 | ● | Renovering av trappuppgångar - Åren under vilka arbetet utförts                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2009      | ● | Bygge av balkonger - Året under vilket arbetet utförts                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2004-2005 | ● | Nytt gårdsbjälklag - Åren under vilka arbetet utförts                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2004      | ● | Byte av takfläktar - Året under vilket arbetet utförts                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2003      | ● | Nymurning av skorsten<br>Målning av plåttak                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- 1984** ● Nyinstallation hiss - Året under vilket arbetet utförts  
Rörstambyte - Året under vilket arbetet utförts  
Elstambyte - Året under vilket arbetet utförts

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Underhållsmålning av smidesräcken (på balkonger)  
Färdigställande av ljudisolering av ventilationsanläggning

#### Avtal med leverantörer

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel     | Optimal Fastighetsservice |
| Städservice           | Optimal Fastighetsservice |
| Ekonomisk förvaltning | SBC                       |
| Lägenhetsförteckning  | SBC                       |
| Hisservice            | Kone Hissar AB            |
| Bredband via fiber    | Bahnhof AB                |
| TV via fiber coax     | Com Hem                   |
| Hyresavtal            | Viento Linné AB (Pinchos) |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Höjning av avgifterna genomfördes under året i och med föreningens ökade lånegrad relaterat till reliningen samt det påtagligt förändrade ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-06-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Nytt hyresavtal med Viento Linné AB tecknades under året.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 723 063  | 1 614 331  | 1 577 747  | 1 559 685  |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 580 407 | -9 717     | 252 555    | -62 521    |
| Soliditet (%)                                      | 40         | 47         | 47         | 47         |
| Yttre fond                                         | 485 102    | 379 250    | 253 000    | 174 425    |
| Taxeringsvärde                                     | 51 746 000 | 51 746 000 | 46 330 000 | 46 330 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 750        | -          | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 57,2       | -          | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 12 343     | 11 252     | 11 276     | 11 300     |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 9 284      | 8 463      | 8 481      | 8 499      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 57         | 140        | 233        | 206        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 31         | 41         | 22         | 21         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 128        | 117        | 116        | 107        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 80         | 54         | 46         | 44         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 239        | 212        | 184        | 172        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 1,73       | -          | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 16,45      | -          | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Vi har gjort relining i fastigheten under 2023 vilket medfört stora kostnader för vilket förening betalat via ett nytt banklån. Så det är ju ingen överraskning utan något vi planerat för i flera år.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 14 558 203        | -                                            | -                               | 14 558 203        |
| Upplåtelseavgifter       | 3 160 562         | -                                            | -                               | 3 160 562         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 379 250           | -147 148                                     | 253 000                         | 485 102           |
| Kapitaltillskott         | 1 740 075         | -                                            | -                               | 1 740 075         |
| Balanserat resultat      | -5 890 665        | 137 431                                      | -253 000                        | -6 006 234        |
| Årets resultat           | -9 717            | 9 717                                        | -2 580 407                      | -2 580 407        |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>13 937 708</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 580 407</b>               | <b>11 357 301</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -5 753 234        |
| Årets resultat                                                     | -2 580 407        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -253 000          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-8 586 641</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 485 102           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-8 101 539</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 723 063         | 1 614 331         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 16 534            | 4 405             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 739 597</b>  | <b>1 618 736</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 562 774        | -1 098 023        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -322 675          | -144 507          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -69 071           | -89 840           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -108 744          | -108 753          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-4 063 264</b> | <b>-1 441 123</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-2 323 668</b> | <b>177 613</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 689            | 5 000             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -270 428          | -192 330          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-256 739</b>   | <b>-187 330</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 580 407</b> | <b>-9 717</b>     |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 580 407</b> | <b>-9 717</b>     |

## Balansräkning

| Tillgångar                                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                               | 12     | 27 347 807        | 27 456 551        |
| Maskiner och inventarier                       | 13, 19 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>27 347 807</b> | <b>27 456 551</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav               | 14     | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>27 350 607</b> | <b>27 459 351</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                    |        | 69 458            | 63 204            |
| Övriga fordringar                              | 15     | 1 005 645         | 1 928 558         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 16     | 6 887             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 081 990</b>  | <b>1 991 762</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 081 990</b>  | <b>1 991 762</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>28 432 597</b> | <b>29 451 114</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 19 458 840        | 19 458 840        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 485 102           | 379 250           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>19 943 942</b> | <b>19 838 090</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -6 006 234        | -5 890 665        |
| Årets resultat                               |        | -2 580 407        | -9 717            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-8 586 641</b> | <b>-5 900 382</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>11 357 301</b> | <b>13 937 708</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 14 794 925        | 14 887 225        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>14 794 925</b> | <b>14 887 225</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 1 572 300         | 32 300            |
| Leverantörsskulder                           |        | 133 393           | 52 231            |
| Skatteskulder                                |        | 159 296           | 152 276           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 174 417           | 174 417           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 240 965           | 214 957           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 280 371</b>  | <b>626 181</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>28 432 597</b> | <b>29 451 114</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2023              | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-2 323 668</b> | <b>177 613</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 108 744           | 108 753          |
|                                                                                 | <b>-2 214 924</b> | <b>286 366</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 689            | 5 000            |
| Erlagd ränta                                                                    | -260 586          | -192 330         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-2 461 821</b> | <b>99 036</b>    |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -19 549           | -77 436          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 104 348           | 101 687          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-2 377 022</b> | <b>123 287</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 1 500 000         | 0                |
| Amortering av lån                                                               | -52 300           | -32 300          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 447 700</b>  | <b>-32 300</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-929 322</b>   | <b>90 987</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 841 102</b>  | <b>1 750 115</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>911 781</b>    | <b>1 841 102</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Övre Majorsgatan 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Fastighetsförbättringar | 0,3 %     |
| Byggnad                 | 0,3 - 2 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023             | 2022             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 946 348          | 902 360          |
| Balkongavgift           | 8 976            | 0                |
| Hysesintäkter bostäder  | 135 168          | 135 173          |
| Hysesintäkter lokaler   | 517 500          | 512 198          |
| Deb. fastighetsskatt    | 44 784           | 0                |
| Bredband                | 39 600           | 39 600           |
| Vatten                  | 25 558           | 25 000           |
| Dröjsmålsränta          | 409              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 2 100            | 0                |
| Överlåtelseavgift       | 2 626            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | -6               | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 723 063</b> | <b>1 614 331</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023          | 2022         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Elstöd                      | 12 057        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 4 477         | 4 405        |
| <b>Summa</b>                | <b>16 534</b> | <b>4 405</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2023           | 2022           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 103 940        | 82 665         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 36 855         | 7 662          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 13 125         | 5 981          |
| Larm och bevakning                      | 4 869          | 0              |
| Hissbesiktning                          | 2 138          | 1 958          |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 8 488          | 0              |
| Brandskydd                              | 0              | 5 692          |
| Myndighetstillsyn                       | 4 689          | 0              |
| Gårdkostnader                           | 6 575          | 6 515          |
| Snöröjning/sandning                     | 32 901         | 16 081         |
| Serviceavtal                            | 9 464          | 7 676          |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 5 989          | 0              |
| Förbrukningsmaterial                    | 27             | 0              |
| <b>Summa</b>                            | <b>229 060</b> | <b>134 230</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023          | 2022           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 0             | 4 936          |
| Tvättstuga                   | 0             | 2 736          |
| Trapphus/port/entr           | 798           | 6 462          |
| Dörrar och lås/porttele      | 2 833         | 8 828          |
| VVS                          | 22 342        | 5 730          |
| Ventilation                  | 12 525        | 130 561        |
| Elinstallationer             | 0             | 6 752          |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 9 305         | 0              |
| Hissar                       | 15 550        | 0              |
| Tak                          | 0             | 11 036         |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0             | 2 025          |
| <b>Summa</b>                 | <b>63 353</b> | <b>179 066</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023             | 2022           |
|--------------|------------------|----------------|
| Lås          | 0                | 147 148        |
| VVS          | 2 521 089        | 0              |
| Ventilation  | 51 875           | 0              |
| <b>Summa</b> | <b>2 572 964</b> | <b>147 148</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 53 831         | 71 834         |
| Uppvärmning             | 226 202        | 206 435        |
| Vatten                  | 141 120        | 95 851         |
| Sophämtning/renhållning | 68 834         | 57 764         |
| Grovsopor               | 3 925          | 3 525          |
| <b>Summa</b>            | <b>493 912</b> | <b>435 409</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 274         | 41 738         |
| Kabel-TV               | 19 669         | 24 380         |
| Bredband               | 57 124         | 57 174         |
| Fastighetsskatt        | 80 418         | 78 878         |
| <b>Summa</b>           | <b>203 485</b> | <b>202 170</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 1 315          | 0              |
| Tele- och datakommunikation                        | 435            | 0              |
| Juridiska åtgärder                                 | 5 750          | 17 250         |
| Inkassokostnader                                   | 3 182          | 0              |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 10             | 0              |
| Fritids och trivselkostnader                       | 2 598          | 1 073          |
| Föreningskostnader                                 | 2 833          | 450            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 55 360         | 53 806         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 3 676          | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 3 152          | 0              |
| Korttidsinventarier                                | 4 190          | 0              |
| Administration                                     | 56 998         | 3 609          |
| Konsultkostnader                                   | 177 051        | 60 376         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 0              | 4 880          |
| Föreningsavgifter                                  | 6 125          | 3 063          |
| <b>Summa</b>                                       | <b>322 675</b> | <b>144 507</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                           | 2023          | 2022          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden           | 45 600        | 58 765        |
| Revisionsarvode arvoderad | 6 900         | 9 660         |
| Arbetsgivaravgifter       | 16 571        | 21 415        |
| <b>Summa</b>              | <b>69 071</b> | <b>89 840</b> |

### Anställda under året

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 270 315        | 192 047        |
| Dröjsmålsränta                     | 41             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 72             | 116            |
| Övriga räntekostnader              | 0              | 167            |
| <b>Summa</b>                       | <b>270 428</b> | <b>192 330</b> |



## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 29 357 414        | 29 357 414        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>29 357 414</b> | <b>29 357 414</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 900 863        | -1 792 109        |
| Årets avskrivning                             | -108 744          | -108 753          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 009 607</b> | <b>-1 900 863</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>27 347 807</b> | <b>27 456 551</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>5 667 331</i>  | <i>5 667 331</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 23 170 000        | 23 170 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 28 576 000        | 28 576 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>51 746 000</b> | <b>51 746 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 35 500         | 35 500         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>35 500</b>  | <b>35 500</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -35 500        | -35 500        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-35 500</b> | <b>-35 500</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|              | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Insats       | 2 800        | 2 800        |
| <b>Summa</b> | <b>2 800</b> | <b>2 800</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                            | 80 260           | 73 843           |
| Klientmedel                            | 0                | 786 375          |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 13 613           | 13 613           |
| OBS-konto                              | -9               | 0                |
| Transaktionskonto                      | 106 101          | 0                |
| Borgo räntekonto                       | 805 680          | 1 054 728        |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 005 645</b> | <b>1 928 558</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                   | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
|-------------------|--------------|------------|
| Förutbet kabel-TV | 6 887        | 0          |
| <b>Summa</b>      | <b>6 887</b> | <b>0</b>   |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-03-01               | 1,08 %                  | 4 045 000           | 4 045 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 1,03 %                  | 3 200 000           | 3 200 000           |
| Handelsbanken         | 2025-06-30               | 0,77 %                  | 2 850 475           | 2 882 775           |
| Handelsbanken         | 2024-06-30               | 0,64 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Handelsbanken         | 2027-06-30               | 3,69 %                  | 3 291 750           | 3 291 750           |
| Handelsbanken         | 2027-04-30               | 3,99 %                  | 1 480 000           | 0                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>16 367 225</b>   | <b>14 919 525</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 572 300           | 32 300              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 005 725 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn räntor                | 22 616         | 12 774         |
| Uppl kostnad arvoden             | 52 500         | 48 300         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 16 495         | 15 093         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 149 354        | 138 790        |
| <b>Summa</b>                     | <b>240 965</b> | <b>214 957</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

16 420 000

2022-12-31

15 122 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Alexandra Wallerius  
Styrelseledamot

---

Leif Janzén  
Ordförande

---

Thomas Oldrell  
Styrelseledamot

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

---

Fredrik Lindeberg  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 08:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 18.04.2024 12:05

DOCUMENT ID:

rkxxql\_0xA

ENVELOPE ID:

Skek9eOCgR-rkxxql\_0xA

DOCUMENT NAME:

Brf Övre Majorsgatan 4, 769606-9280 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                             | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. LEIF JANZÉN<br>leif.janzen@hotmail.se                              |  Signed<br>Authenticated   | 18.04.2024 13:28<br>18.04.2024 13:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/01/26)<br>IP: 217.213.86.127 |
| 2. INGRID KRISTINA ALEXANDRA WALLERUS<br>walleriusalexandra@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 18.04.2024 16:58<br>18.04.2024 16:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/11/05)<br>IP: 98.128.167.227 |
| 3. THOMAS OLDRELL<br>thomas.oldrell@gmail.com                         |  Signed<br>Authenticated | 22.04.2024 18:33<br>22.04.2024 18:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/08/21)<br>IP: 98.128.167.121 |
| 4. FREDRIK LINDBERG<br>fredrik.lindberg@outlook.com                   |  Signed<br>Authenticated | 24.04.2024 08:03<br>24.04.2024 07:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/04/12)<br>IP: 98.128.151.230 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## Bostadsrättsföreningen Övre Majorsgatan 4

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Övre Majorsgatan 4 organisationsnummer 769606-9280 för räkenskapsåret 2023-01-01-

2023-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållningar i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerade resultat enligt förslag i förvaltningsberättelse och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18 april 2024

Fredrik Lindeberg

*Intern revisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 08:04

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 18.04.2024 12:05

DOCUMENT ID:

ryGecLOCIR

ENVELOPE ID:

H1kcl\_AxC-ryGecLOCIR

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE Brf Övre Majorsg 4 - 2023.pdf  
1 page

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. FREDRIK LINDBERG           |  Signed | 24.04.2024 08:04 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/04/12) |
| fredrik.lindeberg@outlook.com | Authenticated                                                                            | 24.04.2024 08:04 | Low    | IP: 98.128.151.230               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed