



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Majolica

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. 6         |
| 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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Stengodset 3         | 2001    | Stockholm |

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 53 bostadsrätter om totalt 2 456 kvm och 1 bostadsrättslokal om 144 kvm. Byggnadernas totalyta är 2600 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Hans Jörgen Waldén       | Ordförande      |
| Ebba Eva Maria Waldén    | Styrelseledamot |
| Henric Samuel Holgersson | Styrelseledamot |
| Kim Svanström            | Styrelseledamot |
| Mikael Holst             | Styrelseledamot |
| Elin Åkerman             | Suppleant       |
| Fredrik Kockum           | Suppleant       |

### Valberedning

Lottie Löwenheilm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

David Walman    Revisor    Rävissor AB  
Morten Olsen    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-05. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 1996 ● Elstambyte  
Rörstambyte
- 2003 ● Fönsterrenovering
- 2006 ● Nya balkonger
- 2007 ● Fjärrvärmecentral  
Årlig statusbedömning
- 2009 ● Målning yttertak (delar)
- 2010-2011 ● Renovering av kungsbalkonger
- 2012 ● Viss renovering av trapphus
- 2012-2013 ● OVK
- 2013 ● Målning av yttertak (hela)  
Stampolning
- 2015 ● Nytt fastighetsnät (fiber)
- 2016 ● Ny tvättmaskin
- 2017 ● Fönsterrenovering+energiglas  
Grindar i portalen  
Renovering trapphus
- 2019 ● OVK - Enligt Underhållsplan  
Stampolning - Enligt Underhållsplan  
Dränering grund baksida - Enligt Underhållsplan

- 2020** ● Komplettering av yttertak - Enligt Underhållsplan  
Såpatvätt och polering av alla marmorgolv - Enligt Underhållsplan
- 2021** ● Byte till ledlampor i trapphus - Enligt Underhållsplan

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Högtryckstvätt av tak - Enligt underhållsplan
- 2024-2025** ● Renovering ytskick vädringsbalkonger - Enligt underhållsplan
- 2024** ● Byte av hisslinor - Enligt underhållsplan  
Byte till Ledlampor källare - Enligt underhållsplan  
Målning av grund baksida

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC  
Teknisk förvaltning Adfingo

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

På grund av inflation och det höjda ränteläget så beslutade styrelsen en höjning av avgifterna 1 januari 2023 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut justerades även årsavgifterna 1 januari 2014 med 10%.

##### Övriga uppgifter

Då höga ränteläget och inflationen fortsätter så beslutade styrelsen att flytta viss underhållsarbete enligt Underhållsplanen till nästkommande år.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 836 467   | 1 752 318   | 1 734 399  | 1 734 687  |
| Resultat efter fin. poster                         | -284 164    | -238 468    | -117 744   | -372 544   |
| Soliditet (%)                                      | 85          | 85          | 85         | 85         |
| Yttre fond   | 2 799 502   | 2 464 327   | 2 129 152  | 1 923 406  |
| Taxeringsvärde                                     | 111 725 000 | 111 725 000 | 93 582 000 | 93 582 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 681         | -           | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 95,5        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 2 846       | 2 865       | 2 875      | 2 885      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 2 846       | 2 865       | 2 875      | 2 885      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 122         | 140         | 199        | 97         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28          | 34          | 24         | 17         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 140         | 131         | 131        | 124        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 37          | 25          | 23         | 25         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 206         | 190         | 179        | 165        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,37        | 1,32        | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,18        | -           | -          | -          |

**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

För år 2023 gör BRF Majolica ett negativt rörelseresultat innan avskrivningar.

- Intäkterna har ökat men understiger kostnaderna.

- Kostnaderna har ökat mer (räntekostnaderna är en stor bov då dom dubblats)

Fler orsaker till det negativa resultatet är utgifter kopplat till värme, reparationer, varav de större posterna är vattensador, grindar och hissar.

Utöver detta har föreningen större kostnader än budgeterat för posterna övriga externa tjänster, specifikt konsultkostnader och revisionsarvode.

Föreningen har en fortsatt god likviditet med ca 3 miljoner i likvida medel.

För 2024 har åtgärder vidtagits för att föreningen i slutet av året ska kunna uppvisa ett positivt resultat. Den främsta åtgärden är en höjning av avgifter med 10% från 1/1 2024.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 45 320 209        | -  | -                               | 45 320 209        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 305 170         | -  | -                               | 5 305 170         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 464 327         | -  | 335 175                         | 2 799 502         |
| Balkongfond              | 167 850           | -  | 13 800                          | 181 650           |
| Balanserat resultat      | -8 048 257        | -238 468                                     | -335 174                        | -8 621 899        |
| Årets resultat           | -238 468          | 238 468                                      | -284 164                        | -284 164          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>44 970 831</b> | <b>0</b>                                     | <b>-270 363</b>                 | <b>44 700 469</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 105 074        |
| Årets resultat   | -284 164          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -335 175          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-8 724 413</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-8 724 413</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          | 1 836 467         | 1 752 318         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 16 322            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 852 789</b>  | <b>1 752 318</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -1 107 399        | -980 335          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -203 539          | -252 451          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -66 768           | -61 426           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -601 752          | -603 117          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 979 457</b> | <b>-1 897 328</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-126 668</b>   | <b>-145 010</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 18 575            | 4 805             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -176 070          | -98 263           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-157 495</b>   | <b>-93 458</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-284 164</b>   | <b>-238 468</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-284 164</b>   | <b>-238 468</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 17 | 49 291 900        | 49 887 316        |
| Maskiner och inventarier                      | 12     | 14 783            | 21 119            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>49 306 684</b> | <b>49 908 436</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>49 306 684</b> | <b>49 908 436</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 13 013            | 19 937            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 19 689            | 1 793 811         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 62 321            | 58 293            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>95 023</b>     | <b>1 872 041</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                         |        | 3 091 640         | 1 054 728         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 091 640</b>  | <b>1 054 728</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 186 663</b>  | <b>2 926 769</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>52 493 347</b> | <b>52 835 205</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Kapitaltillskott                             |        | 2 131 350         | 2 131 350         |
| Balkongfond                                  |        | 181 650           | 167 850           |
| Medlemsinsatser                              |        | 48 494 029        | 48 494 029        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 799 502         | 2 464 327         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>53 606 531</b> | <b>53 257 556</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -8 621 899        | -8 048 257        |
| Årets resultat                               |        | -284 164          | -238 468          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-8 906 063</b> | <b>-8 286 725</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>44 700 469</b> | <b>44 970 831</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 4 850 000         | 5 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 850 000</b>  | <b>5 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 2 550 000         | 2 450 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 67 169            | 110 272           |
| Skatteskulder                                |        | 7 878             | 4 168             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 1 535             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 316 297           | 299 934           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 942 879</b>  | <b>2 864 374</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>52 493 347</b> | <b>52 835 205</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-126 668</b>  | <b>-145 010</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 601 752          | 603 117          |
|   | <b>475 084</b>   | <b>458 106</b>   |
| Erhållen ränta  | 18 575           | 4 805            |
| Erlagd ränta  | -162 226         | -85 389          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>331 433</b>   | <b>377 522</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 2 757            | -28 981          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -35 339          | 59 110           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>298 850</b>   | <b>407 651</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Bundet eget kapital   | 13 800           | 14 950           |
| Amortering av lån   | -50 000          | -25 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-36 200</b>   | <b>-10 050</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>262 650</b>   | <b>397 601</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 828 989</b> | <b>2 431 387</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>3 091 640</b> | <b>2 828 989</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Majolica har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Maskiner och inventarier | 20 %         |
| Byggnad                  | 1,2 - 4,47 % |
| Okänt konto: 1160        | 6,67 %       |

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    | 1 592 952        | 1 517 118        |
| Årsavgifter lokaler     | 76 296           | 72 658           |
| Hysesintäkter p-plats   | 31 200           | 31 200           |
| Bredband                | 86 736           | 86 736           |
| Fakturerade kostnader   | 300              | 0                |
| Pantsättningsavgift     | 4 641            | 24 392           |
| Överlåtelseavgift       | 8 981            | 0                |
| Andrahandsuthyrning     | 35 362           | 20 096           |
| Öres- och kronutjämning | -1               | 118              |
| <b>Summa</b>            | <b>1 836 467</b> | <b>1 752 318</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2023          | 2022     |
|-----------------------|---------------|----------|
| Elstöd                | 13 334        | 0        |
| Övriga intäkter       | 1 800         | 0        |
| Försäkringsersättning | 1 188         | 0        |
| <b>Summa</b>          | <b>16 322</b> | <b>0</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 40 356         | 38 847         |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 3 797          | 7 060          |
| Städning enligt avtal          | 70 128         | 70 128         |
| Sotning                        | 11 426         | 0              |
| Hissbesiktning                 | 0              | 2 863          |
| Brandskydd                     | 7 285          | 4 149          |
| Myndighetstillsyn              | 0              | 3 907          |
| Gårdkostnader                  | 4 872          | 4 605          |
| Gemensamma utrymmen            | 199            | 6 386          |
| Sophantering                   | 900            | 0              |
| Snöröjning/sandning            | 10 162         | 0              |
| Serviceavtal                   | 5 760          | 5 132          |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 2 520          | 2 490          |
| Förbrukningsmaterial           | 7 160          | 498            |
| <b>Summa</b>                   | <b>164 565</b> | <b>146 064</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2023           | 2022          |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga                  | 0              | 3 197         |
| Trapphus/port/entr          | 1 313          | 16 783        |
| VVS                         | 82 941         | 18 401        |
| Elinstallationer            | 0              | 4 741         |
| Hissar                      | 23 713         | 39 366        |
| Mark/gård/utemiljö          | 0              | 7 385         |
| Skador/klotter/skadegörelse | 7 760          | 0             |
| <b>Summa</b>                | <b>115 727</b> | <b>89 873</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 73 530         | 88 669         |
| Uppvärmning             | 364 718        | 340 452        |
| Vatten                  | 97 352         | 65 662         |
| Sophämtning/renhållning | 58 809         | 49 735         |
| <b>Summa</b>            | <b>594 409</b> | <b>544 518</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 513         | 34 940         |
| Självrisk              | 24 876         | 0              |
| Kabel-TV               | 17 066         | 15 407         |
| Bredband               | 61 776         | 61 776         |
| Fastighetsskatt        | 91 467         | 87 757         |
| <b>Summa</b>           | <b>232 698</b> | <b>199 880</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                                   | 658            | 4 575          |
| Tele- och datakommunikation                        | 7 091          | 631            |
| Juridiska åtgärder                                 | 1 500          | 11 172         |
| Inkassokostnader                                   | 2 168          | 2 697          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 0              | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 19 875         | 18 375         |
| Styrelseomkostnader                                | 0              | 10 542         |
| Fritids och trivselkostnader                       | 3 605          | 0              |
| Föreningskostnader                                 | 16 424         | 5 400          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 117 174        | 113 901        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 11 028         | 0              |
| Pantsättningskostnad                               | 2 365          | 0              |
| Administration                                     | 9 846          | 43 039         |
| Konsultkostnader                                   | 5 576          | 42 119         |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 6 230          | 0              |
| <b>Summa</b>                                       | <b>203 539</b> | <b>252 451</b> |

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2023          | 2022          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 52 500        | 48 300        |
| Arbetsgivaravgifter | 14 268        | 13 126        |
| <b>Summa</b>        | <b>66 768</b> | <b>61 426</b> |

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2023           | 2022          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 176 070        | 98 263        |
| <b>Summa</b>                 | <b>176 070</b> | <b>98 263</b> |



| <b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 59 050 893         | 59 050 893         |
| Årets inköp                                   | 0                  | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>59 050 893</b>  | <b>59 050 893</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 163 577         | -8 566 796         |
| Årets avskrivning                             | -595 416           | -596 781           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-9 758 993</b>  | <b>-9 163 577</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>49 291 900</b>  | <b>49 887 316</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>19 400 000</i>  | <i>19 400 000</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 31 725 000         | 31 725 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 80 000 000         | 80 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>111 725 000</b> | <b>111 725 000</b> |

| <b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>    |                   |                   |
| Ingående                                | 67 350            | 67 350            |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>       | <b>67 350</b>     | <b>67 350</b>     |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>          |                   |                   |
| Ingående                                | -46 231           | -39 895           |
| Avskrivningar                           | -6 336            | -6 336            |
| <b>Utgående avskrivning</b>             | <b>-52 567</b>    | <b>-46 231</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>   | <b>14 783</b>     | <b>21 119</b>     |

| <b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 19 689            | 19 288            |
| Klientmedel                            | 0                 | 1 774 261         |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                 | 262               |
| <b>Summa</b>                           | <b>19 689</b>     | <b>1 793 811</b>  |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 6 230         | 16 526        |
| Förutbet försäkr premier | 41 253        | 37 513        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 542         | 4 254         |
| Förutbet bredband        | 10 296        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>62 321</b> | <b>58 293</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2023-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-10-30               | 4,53 %                  | 2 425 000           | 2 500 000           |
| Handelsbanken         | 2026-10-30               | 4,26 %                  | 2 475 000           | 2 450 000           |
| Handelsbanken         | 2024-10-30               | 1,22 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 400 000</b>    | <b>7 450 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 2 550 000           | 2 450 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 150 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader          | 3 363          | 8 973          |
| Uppl kostn el               | 10 800         | 14 799         |
| Uppl kostnad Värme          | 51 367         | 52 981         |
| Uppl kostnad Extern revisor | 18 488         | 18 488         |
| Uppl kostn räntor           | 40 965         | 27 121         |
| Uppl kostn vatten           | 14 172         | 12 169         |
| Uppl kostnad Sophämtning    | 10 373         | 9 560          |
| Förutbet hyror/avgifter     | 166 769        | 155 843        |
| <b>Summa</b>                | <b>316 297</b> | <b>299 934</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 19 875 000 | 19 875 000 |

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Ränteläget är fortsatt högt och inflation kvar så styrelsen beslutade en tillfällig höjning av avgifterna 1 januari 2024 med 10 %.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Ebba Eva Maria Waldén  
Styrelseledamot

---

Hans Jörgen Waldén  
Ordförande

---

Henric Samuel Holgersson  
Styrelseledamot

---

Kim Svanström  
Styrelseledamot

---

Mikael Holst  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

---

Rävisor AB  
Morten Olsen  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.04.2024 14:10

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.04.2024 11:20

DOCUMENT ID:  
r1-oRINWgC

ENVELOPE ID:  
SkWwCIE-gR-r1-oRINWgC

DOCUMENT NAME:  
Brf Majolica, 769605-5164 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Hans Jörgen Waldén<br>jorgenwalden@icloud.com             | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 11:31<br>08.04.2024 11:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/12/02)<br>IP: 82.183.18.197 |
| 2. Ebba Eva Maria Waldén<br>evawalden1@gmail.com             | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 11:45<br>08.04.2024 11:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1959/06/07)<br>IP: 82.183.18.197 |
| 3. MIKAEL HOLST<br>holst_mikael@yahoo.se                     | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 15:21<br>08.04.2024 15:20 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/10/13)<br>IP: 88.80.166.189 |
| 4. Henric Samuel Holgersson<br>henric.s.holgersson@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 08.04.2024 19:23<br>08.04.2024 19:23 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/02/27)<br>IP: 2.249.58.254  |
| 5. KIM SVANSTRÖM<br>kimsvanstrom@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 09.04.2024 13:45<br>09.04.2024 13:40 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1990/01/31)<br>IP: 104.28.31.63  |
| 6. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se              | Signed<br>Authenticated | 09.04.2024 13:48<br>09.04.2024 13:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49  |
| 7. Morten Joakim Sandvold Olsen<br>morten.olsen@ravisor.se   | Signed<br>Authenticated | 09.04.2024 14:10<br>09.04.2024 14:03 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/07/02)<br>IP: 80.212.33.17  |

\* 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

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majolica  
769605-5164**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majolica för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Majolica för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

Rävisor AB  
Morten Olsen  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
10.04.2024 13:09

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.04.2024 11:20

DOCUMENT ID:  
SJiALV-eA

ENVELOPE ID:  
SkfPCI4Wx0-SJiALV-eA

DOCUMENT NAME:  
RB Majolica.pdf  
2 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. David Oskar Petter Walman<br>info@ravisor.se            | Signed<br>Authenticated | 09.04.2024 14:03<br>09.04.2024 14:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)<br>IP: 83.227.16.49 |
| 2. Morten Joakim Sandvold Olsen<br>morten.olsen@ravisor.se | Signed<br>Authenticated | 10.04.2024 13:09<br>10.04.2024 13:07 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/07/02)<br>IP: 80.212.33.17 |

\* 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