

Årsredovisning
för
Brf Majoren 1914
769635-2603

Räkenskapsåret
2025

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Majoren 1914 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Claesson, ordförande	Ledamot	2026
Åse Eliasson	Ledamot	2027
Magnus Månsson	Ledamot	2026
David Malm	Ledamot	2027
Ewa Hermelin Qvarnberger	Ledamot	2027

Suppleanter	Uppdrag	
Ömer Muameleci	Suppleant	2026

Ordinarie revisor	
Robert Johnsson, Baker Tilly Borås AB	2026

Revisorssuppleant	
Rikard Johelid, Baker Tilly Borås AB	2026

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2017-09-08 och kungjordes 2017-09-12.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastigheter Regimentet 9 och Regimentet 10 som är belägna på Brigadgatan i Borås. Byggnaderna innehåller 57 bostadsrättslägenheter samt 2 verksamhetslokaler.

Föreningen har även parkeringsplatser i parkeringsdäck och på mark, samtliga hyrs ut till föreningens medlemmar. Fastighetens värdeår är 2020.

Lägenheter Yta (BOA)
57 st 4 263 kvm

Lokaler Yta (LOA)
2 st 111 kvm

P-platser i parkeringsdäck
38 st för bil, varav 36 st har laddstolpe för elbil
2 st för MC

P-platser på mark
18 st

Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet

Föreningen innehar andel i Brigadgatan Samfällighetsförening som ingår i gemensamhetsanläggningen Regimentet Ga:1 som förvaltar kvartersgata Brigadgatan med tillhörande belysning och dagvattenanordningar. Föreningens andel är 50% och övriga medlemmar är Sadelkammaren AB med 10% och Borås Soldatfastigheten AB med 40 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Under året har föreningen bland annat utfört nedanstående underhåll:

5-års besiktning av fastigheten

Inköp av hjärtstartare

Upprättat en underhållsplan

Installation av kylanläggning i lokal.

Nytt försäkringsavtal med Länsförsäkringar Älvsborg

Nytt serviceavtal med Passéra för dörrautomatik och låssystem

I september anordnades en städ- och trivseldag för medlemmarna som avslutades med korvgrillning och uppträdande.

Föreningen har bytt regelverk i samband med upprättande av årsredovisningen och tillämpar nu K3-regelverket, vilket innebär komponentavskrivning av fastigheten. Underhåll som är utbyte av en komponent aktiveras och skrivs av enligt fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2025, planen visar ett underhållsbehov på 3 472 tkr för de närmsta 15 åren. Föreningen tillämpar numera K3-regelverket med komponentavskrivning av fastigheten. Detta innebär att delar av underhållet kommer att aktiveras som en tillgång på föreningens byggnad. Avsättning till underhållsfonden görs för rena underhållskostnader och inte för byggnadskomponenter. Årets avsättning är framräknad utifrån det nya regelverket och avsätts med 75 tkr och ianspråktstagande av fonden sker med 61 tkr för årets underhåll.

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Nätkraft Borås - El
Borås Energi och Miljö - Fjärrvärme, vatten och återvinning
Telia AB - Kabeltv och bredband
Kone AB - Hissar
Passéra AB - Dörrautomatik och låssystem
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 84 medlemmar.
Under året har 1 av föreningens bostadsrätter överlåtits, föregående år 4 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev en förlust med 818 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 331 tkr, exkluderas dessa blir resultatet istället en vinst med 1 513 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och posten påverkar inte föreningens likviditet. Eftersom föreningen bytt till komponentavskrivning av fastigheten har avskrivningarna ökat jämfört med föregående år. Komponentavskrivning är numera ett lagkrav för alla bostadsrättsföreningar.

Årsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2025 för att möta föreningens drift- och underhållskostnader. Två av föreningens lån har villkorsändrats och föreningen gjorde en extra amortering på 1,5 mkr i samband med detta.

Efter antagen budget höjdes årsavgifterna med 2% den 1 januari 2026. Föreningens likviditet är fortsatt god och återigen gjordes en extraamortering på föreningens lån med 1 mkr i samband med villkorsändring i januari 2026.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 658	4 516	4 286	4 208	4 133
Resultat efter finansiella poster	-818	295	596	257	357
Soliditet (%)	68	68	67	67	66
Årsavgifter bostäder per kvm (kr/kvm)	855	840	784	770	770
Årsavgift bostäder inkl el och vatten per kvm (kr/kvm)	979	951	898	884	872
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 182	13 685	14 066	14 226	14 386
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 525	14 041	14 432	14 597	14 761
Sparande per kvm (kr/kvm)	346	369	438	357	380
Räntekänslighet (%)	14	15	16	17	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	194	205	207	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	87	87	89	83

Förklaring av nyckeltal:

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter bostäder per kvm (kr/kvm)

Årsavgifter andelstal 1 och 2 dividerat med antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter bostäder inkl el och vatten per kvm (kr/kvm)

Årsavgifter andelstal 1 och 2 inklusive individuell avläsning el och vatten dividerat med antal kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter bostäder inkl el och vatten per kvm (kr/kvm)

Årsavgifter andelstal 1 och 2 inklusive individuell avläsning el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter inkl el och vatten.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna inkl individuell avsättning av el och vatten i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	113 470 000	12 000 000	394 200	815 504	294 806	126 974 510
Disposition av föregående års resultat:			131 400	163 406	-294 806	0
Årets resultat					-817 829	-817 829
Belopp vid årets utgång	113 470 000	12 000 000	525 600	978 910	-817 829	126 156 681

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	978 910
årets förlust	-817 829
	161 081

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	75 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-61 365
i ny räkning överföres	147 446
	161 081

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 657 654	4 515 978
Övriga intäkter	3	-6 579	123 413
		4 651 075	4 639 391
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 961 734	-1 982 962
Övriga kostnader	5	-83 358	-37 396
Personalkostnader	6	-74 610	-55 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-2 330 588	-1 317 558
		-4 450 290	-3 392 965
Rörelseresultat		200 785	1 246 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 287	40 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 028 902	-991 620
		-1 018 615	-951 619
Resultat efter finansiella poster		-817 830	294 807
Resultat före skatt		-817 830	294 807
Årets resultat		-817 829	294 806

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10, 11	181 474 450	183 782 768
Inventarier, verktyg och installationer	12	230 609	187 229
		181 705 059	183 969 997

Summa anläggningstillgångar

181 705 059

183 969 997

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		18 972	7 620
Övriga fordringar		41 770	23 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		316 983	417 116
		377 725	448 583

Kassa och bank

2 444 878

3 255 327

Summa omsättningstillgångar

2 822 603

3 703 910

SUMMA TILLGÅNGAR

184 527 662

187 673 907

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	113 470 000	113 470 000
Uppåtelseavgifter	12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll	525 600	394 200
	125 995 600	125 864 200

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	978 910	815 504
Årets resultat	-817 829	294 806
	161 081	1 110 310

Summa eget kapital	126 156 681	126 974 510
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut	14	34 567 000	36 517 000
Summa långfristiga skulder		34 567 000	36 517 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	23 089 250	23 339 250
Leverantörsskulder		108 144	237 343
Övriga skulder		17 510	17 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		589 077	588 464
Summa kortfristiga skulder		23 803 981	24 182 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 527 662	187 673 907
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		200 786	1 246 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 330 588	1 317 558
Erhållen ränta		16 149	31 748
Erlagd ränta		-1 057 315	-909 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 490 208	1 685 889
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		64 996	-219 635
Förändring av kortfristiga skulder		-100 004	45 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 455 200	1 512 173
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 650	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-65 650	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 200 000	-1 668 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 200 000	-1 668 750
Årets kassaflöde		-810 450	-156 577
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 255 327	3 411 903
Likvida medel vid årets slut		2 444 877	3 255 327

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund, 120 år	0,83%
Stammar vatten och avlopp, 50 år	2%
El, 40 år	2,5%
Yttertak, 40 år	2,5%
Fasad, 50 år	2%
Dörrar, portar, 40 år	2,5%
Styr- och övervakning, 30 år	3,33%
Hissar, 40 år	2,5%
Balkonger, 50 år	2%
Fönster, 40 år	2,5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 311 345	3 246 417
Årsavgifter andelstal 2	334 465	334 465
Hyror lokaler	146 400	109 661
Hyror garage	205 133	203 845
Hyror parkeringsplatser	84 619	85 200
Utdebiterad förbrukning el, kall-och varmvatten IMD	526 237	472 076
Laddkort el	46 025	47 600
Avgift andrahandsuthyrning	3 430	16 714
	4 657 654	4 515 978

I föreningens årsavgifter ingår värme och abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	-6 579	27 968
Försäkringsersättningar	0	95 445
	-6 579	123 413

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	501 864	426 521
Fjärrvärme	385 794	366 758
Vatten och avlopp	224 555	206 927
Sophämtning	131 558	142 249
Fastighetsförsäkring	44 231	44 263
Digitala tjänster (bredband, tv)	118 749	118 871
Fastighetsskatt	8 840	8 670
Reparationer, underhåll	148 795	289 488
Serviceavtal hissar	52 944	42 885
Bevakningstjänst/trygghetsjour	6 274	7 515
Vinterunderhåll	5 850	7 800
Samfällighetskostnader	84 620	89 909
Mättjänst förbrukning IMD	14 611	13 091
Ing moms på utdebiterade el-vatten förbrukn. medlemmar	-167 301	-151 420
Arvode fastighetsskötsel och ekonomi	314 215	300 974
Förbrukningsinventarier	24 263	25 000
Besiktningsskostnader	61 365	40 219
Systematisk brandskyddskontroll	507	3 242
	1 961 734	1 982 962

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	20 435	19 875
Bankkostnader	7 322	7 279
Övriga förvaltningskostnader	55 601	10 242
	83 358	37 396

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode styrelse	58 800	44 099
Sociala kostnader	15 810	10 950
	74 610	55 049

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	2 308 318	1 303 058
Avskrivningar på inventarier och verktyg	22 270	14 500
	2 330 588	1 317 558

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter bank	10 264	39 974
Övriga ränteintäkter	23	27
	10 287	40 001

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 028 626	991 415
Övriga räntekostnader	276	205
	1 028 902	991 620

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 995 000	188 995 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 995 000	188 995 000
Ingående avskrivningar	-5 212 232	-3 909 174
Årets avskrivningar	-2 308 318	-1 303 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 520 550	-5 212 232
Utgående redovisat värde	181 474 450	183 782 768
Taxeringsvärden byggnader	89 771 000	94 743 000
Taxeringsvärden mark	15 513 000	20 124 000
	105 284 000	114 867 000
Bokfört värde byggnader	149 474 450	151 782 768
Bokfört värde mark	32 000 000	32 000 000
	181 474 450	183 782 768

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 625 000	63 625 000
	63 625 000	63 625 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	217 500	217 500
Inköp	65 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 150	217 500
Ingående avskrivningar	-30 271	-15 771
Årets avskrivningar	-22 270	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 541	-30 271
Utgående redovisat värde	230 609	187 229

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	54 156 250	54 856 250
	54 156 250	54 856 250

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,90	2027-01-28	10 304 000	11 929 000
SEB *	1,05	2026-01-28	11 804 000	11 929 000
SEB	1,25	2028-01-28	14 788 000	14 938 000
SEB	1,25	2028-01-28	9 925 000	10 100 000
Nordea *	2,67	2026-01-27	10 835 250	10 960 250
Avgår kortfristig del			-23 089 250	-23 339 250
			34 567 000	36 517 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 089 250	23 339 250

* Två lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld samt nästa års löpande amortering. Lånen kommer att omvandlas till nya lån efter löptidens slut. Föreningens har under året amorterat 700 000 kr enligt plan samt gjort en extraamortering på 1 500 000 kr.

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Malm

Åse Eliasson

Revisorspåteckning

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

Robert Johnsson
Revisor
Baker Tilly Borås AB

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Börje Torbjörn Claesson

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Majoren 1914

a97d0923-261f-4736-9851-bcc876263807 - 2026-04-21 16:52:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 42c40d0e-1c7c-411e-bccf-7a2bd44034e8 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ÅSE ELIASSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Majoren 1914

3d853755-7257-48f5-8b39-8e32ca43ce25 - 2026-04-21 18:59:13 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 08f1a907-5470-4cc6-be6e-90cbc2482489 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

David Malm

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Majoren 1914

ae0df545-aced-4489-8a46-813f08228395 - 2026-04-21 21:26:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 73918755-58e7-493b-a4f0-2e3a70abb709 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

MAGNUS GERTH JOAKIM MÅNSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Majoren 1914

d55a1bb4-64b1-43e8-af4f-59562afe6096 - 2026-04-21 22:18:02 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bd529d09-fd85-457a-9580-1279080a9f44 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

EWA HERMELIN QVARNBERGER

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Majoren 1914

740dd967-3393-47eb-80dd-a808900ec892 - 2026-04-22 06:34:28 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 303e9033-acea-49c8-8393-4f2dba08465a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROBERT JOHN MATHIAS JOHNSON

4bb1b797-7648-4c81-8c6a-adce93a73a42 - 2026-04-22 09:34:55 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1c61ae90-31bb-431a-a6fa-9e6cc6d55612 - SE

1. Robert Johnson

2. Ewa Hermelin

3. Magnus Gert

4. David Malm

5. Åse Eliasson

6. Börje Claesson

7. Magnus Gert

8. David Malm

9. Åse Eliasson

10. Ewa Hermelin

11. Robert Johnson

12. Börje Claesson

13. Magnus Gert

14. David Malm

15. Åse Eliasson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Majoren 1914

Org.nr 769635-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majoren 1914 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majoren 1914 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576011572

Dokument

Revisionsberättelse Brf Majoren 1914 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-04-21 14:32:24 CEST (+0200) av Robert
Johnsson (RJ)

Färdigställt 2026-04-22 08:36:37 CEST (+0200)

Signerare

Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT JOHNSON"

Signerade 2026-04-22 08:36:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

