

Styrelsen för Brf Majroparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Polygripen 1, bebyggdes 1996. Föreningen registrerades 1994-09-20. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 88 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 19 parkeringsplatser samt 31 garageplatser. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgiften fastställs för tio år i taget. Innevarande period började 1 januari 2017.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
30 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
8 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 015 m²

Total lokalyta: 415 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötare har varit Etcon AB och städning har skötts av KEAB Gruppen AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhåll fram till 2029. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Under 2021 utfördes underhållsmålning av samtliga balkonger, räcken och skärmar samt nya filter till radiatorerna till samtliga lägenheter i samband med OVK-besiktning.

Utförda underhållsåtgärder	År
Målningsarbeten garage, uthus och renovering av dörrar och portar	2020
Byte/målning av balkongräcken	2012-2018
Stamspolning	2016
Ny pump till radiatorvattnet	2016
Rengöring av värmeväxlar, installation av magnetfilter och avgasare	2016
Fasadtvätt	2015
Underhåll av ventilationssystemet	2015
Byte av gårdsgård	2015
Reparation av tak	2014

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Enskede.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lånen omplacerades till Swedbank som erbjöd bättre alternativ än tidigare bank. En extra amortering på 200 000 kr gjordes i samband med omläggningen. Allt underhåll under året har finansierats ur egen kassa.

d

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	125 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	128 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-10 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Hjelm	Ordförande
	Barbro Rosberger	Ledamot
	Barbro Lindberg	Ledamot
	Adnan Ploskic	Ledamot
	Takeyu Boström	Ledamot
	Per Eriksson	Ledamot
	Johan Jerräng	Ledamot

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Carina Toresson Camilla Lindstaf	Ordinarie extern Toresson Revision Suppleant extern Toresson Revision
-----------	-------------------------------------	--

Valberedning	Kerstin Edler	Sammankallande
--------------	---------------	----------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-25.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 629	5 606	5 615	5 615	5 612
Resultat efter finansiella poster	-256	704	1 628	925	1 528
Soliditet (%)	43	42	41	39	37
Årsavgifter bostäder, genomsnitt per kvm boyta	892	892	892	892	892
Värmekostnad per kvm totalyta	117	116	119	119	119
Vattenkostnad per kvm totalyta	24	18	16	20	19
Elkostnad per kvm totalyta	20	22	18	17	16
Fastighetslån per kvm totalyta	7 105	7 762	7 895	8 227	8 742
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,28	0,98	0,71	0,47	0,44

U

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 462 000	13 015 000	2 045 325	6 140 387	704 444	34 367 156
Avsättning underhållsfond			430 000	-430 000		0
Uttag underhållsfond			-273 000	273 000		0
Omföring av föregående års resultat:				704 444	-704 444	0
Årets resultat					-255 550	-255 550
Belopp vid årets utgång	12 462 000	13 015 000	2 202 325	6 687 831	-255 550	34 111 606

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 687 831
årets förlust	-255 550
	6 432 281

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	610 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 260 000
i ny räkning överföres	7 082 281
	6 432 281

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

U

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 625 965	5 606 714
Övriga rörelseintäkter, återbetalning Hemköp och Okla		3 065	0
Summa rörelseintäkter		5 629 030	5 606 714
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 676 176	-3 414 485
Övriga externa kostnader	4	-143 913	-129 982
Personalkostnader	5	-119 342	-120 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-781 632	-781 632
Summa rörelsekostnader		-5 721 063	-4 446 408
Rörelseresultat		-92 033	1 160 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 529	-455 874
Summa finansiella poster		-163 517	-455 862
Resultat efter finansiella poster		-255 550	704 444
Resultat före skatt		-255 550	704 444
Årets resultat		-255 550	704 444

1

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 219 337	80 000 969
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 219 337	80 000 969
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		79 222 837	80 004 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	92
Övriga fordringar		25 979	13 638
Summa kortfristiga fordringar		25 979	13 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 231 395	2 099 574
Summa kassa och bank		1 231 395	2 099 574
Summa omsättningstillgångar		1 257 374	2 113 304
SUMMA TILLGÅNGAR		80 480 211	82 117 773

0

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 477 000	25 477 000
Fond för yttre underhåll		2 202 325	2 045 325
Summa bundet eget kapital		27 679 325	27 522 325
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 687 831	6 140 387
Årets resultat		-255 550	704 444
Summa fritt eget kapital		6 432 281	6 844 831
Summa eget kapital		34 111 606	34 367 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	0	45 885 532
Summa långfristiga skulder		0	45 885 532
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 685 532	800 000
Leverantörsskulder		180 560	163 485
Skatteskulder		14 853	14 282
Övriga skulder	11	52 702	54 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 958	833 229
Summa kortfristiga skulder		46 368 605	1 865 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 480 211	82 117 773

0

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-255 550	704 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	781 632	781 632
Betald skatt	-14 430	4 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	511 652	1 490 652
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	92	-92
Förändring av kortfristiga fordringar	2 660	-13 212
Förändring av leverantörsskulder	17 075	5 586
Förändring av kortfristiga skulder	-399 658	415 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 821	1 898 255
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-800 000
Årets kassaflöde	-868 179	1 098 255
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 099 574	1 001 319
Likvida medel vid årets slut	1 231 395	2 099 574

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	125 år
Soprum/sophus	10 år
Bredband	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 368 332	5 368 332
Hyror lokaler	4 503	4 676
Hyror parkeringar	69 584	69 240
Hyror garage	158 631	160 237
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	24 943	4 210
Öresutjämning	-28	19
	5 625 965	5 606 714

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	395 361	388 604
Periodiskt underhåll	2 034 790	869 841
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	278 087	237 528
Uppvärmningskostnad	750 384	744 930
Vatten & avloppsavgifter	151 551	142 769
Elavgifter	127 997	112 889
Renhållning	130 741	129 135
Snöröjning	73 992	36 935
Förbrukningsinventarier/materiel	25 665	58 943
Försäkring fastighet	129 693	118 412
Tv, bredband och telefoni	84 953	84 177
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	148 262	145 622
Tomträttsavgäld	344 700	344 700
	4 676 176	3 414 485

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	18 188	17 325
Stämmor, styrelsemöten, representation	1 807	1 704
Porto	106	148
Telefon	5 684	5 061
Inkasso-Juristarvode	0	500
Förvaltningsarvode företag	82 528	80 134
Administrationskostnader	14 727	12 988
Avgifter för myndigheter	1 400	0
Organisation, datakostnader	1 381	1 494
Utbildning	0	1 873
Pantsättningsavgifter	6 192	2 843
Överlåtelseavgifter	11 900	5 912
	143 913	129 982

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	95 200	94 600
Sociala avgifter enligt lag och avtal	24 142	25 709
Summa	119 342	120 309

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	93 628 624	93 628 624
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 628 624	93 628 624
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 627 655	-12 846 023
Årets avskrivningar	-781 632	-781 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 409 287	-13 627 655
Utgående redovisat värde	79 219 337	80 000 969
Taxeringsvärden byggnader	70 967 000	70 967 000
Taxeringsvärden mark	41 020 000	41 020 000
	111 987 000	111 987 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 813	116 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 813	116 813
Ingående avskrivningar	-116 813	-116 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 813	-116 813
Utgående redovisat värde	0	0

d

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Kassa	12 126	14 067
Swedbank	3 909	3 897
Nordea	1 215 360	2 081 610
	1 231 395	2 099 574

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,32	2022-10-25	43 719 282
Swedbank	0,32	2022-11-25	1 966 250
			45 685 532
Kortfristig del av långfristig skuld			45 685 532

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 800 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 685 532 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

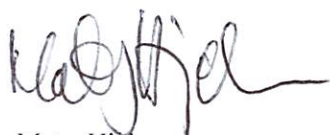
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	67 234 400	67 234 400
	67 234 400	67 234 400

0

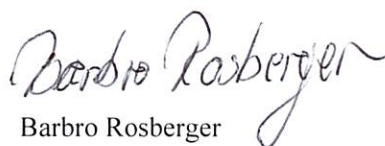
Not 11 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalskatt	28 560	28 380
Sociala avgifter	24 142	25 709
	52 702	54 089

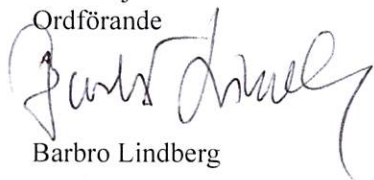
Ansökte 20/4-22



Mats Hjelm
Ordförande



Barbro Rosberger



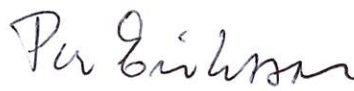
Barbro Lindberg



Adnan Ploskic



Takeyu Boström




Per Eriksson



Johan Ferräng

Vår revisionsberättelse har lämnats

9/5-2022



Carina Toresson

~~Carina Toresson~~
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Majroparken 2, org.nr 769600-4394.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Majroparken 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella
resultat 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Majroparken 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet
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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Stockholm den 9 / 5 2022



Carina Toresson