



KALLELSE

Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Majroparken 1

Datum; Måndag den 25 maj 2021, kl. 18.30

Plats; Utomhus (gräsmattan vid lekstugan i Majroparken 1)

Dagordning

1. Stämmans öppnande och fastställande av röstlängd med närvarande medlemmar och företrädare med fullmakt
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämmans ordförande justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
7. Föredragning av årsredovisning
8. Föredragning revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om styrelsens arvode
13. Föredragning av budget för 2021 och ekonomisk plan t.o.m. 2023
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt portombud
15. Val av revisorer
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Beslut om nya stadgar för föreningen. Fastighetsägarnas mönsterstadgar med tillägg i sista stycket 17 §.
19. Förslag från styrelsen om uppdatering av avtal för garage- och uteparkeringsplatser med tillägg för nya bestämmelser om fördelning av platser
20. Frågor och/eller förslag övrigt som väckts till styrelsen
21. Stämmans avslutande

Enskede/Gubbängen 2021-04-25

Styrelsen i BRF Majroparken 1

Bilagor; Fullmakt, årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, revisionsberättelse, budget/ekonomisk plan, underhållsplan, valberedningens förslag, nya stadgar och förslag om tillägg för nya bestämmelser om fördelning av p-platser.

Fullmakt vid Brf Majroparken 1:s stämma den 25 maj 2021

Är du sjuk eller tillhör du riskgrupperna för covid-19/coronaviruset? Stanna hemma och be istället en granne att företräda dig på föreningsstämman.

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

En medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående (förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud/fullmaktsinnehavare får företräda en eller flera medlemmar.

Fullmakten skall vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst fram till 2021-12-31. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Fullmakten medförs av fullmaktsinnehavaren till föreningsstämman den 25 maj 2021.

Ort och datum:

Fullmakt för (ange namn + lägenhetsnummer med 3 siffror):

att företräda (föra talan och utöva rösträtt) bostadsrättshavaren/fullmaktsgivaren vid föreningsstämma den 25 maj 2021:

Bostadsrättshavarens/fullmaktsgivarens lägenhetsnummer (3 siffror) i Brf Majroparken 1:

Bostadsrättshavarens/fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning:

Namnförtydligande:

Årsredovisning
för
Brf Majroparken 1
769600-4352

Räkenskapsåret

2020

v.p. RL

Styrelsen för Brf Majroparken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Bostadsrättsföreningen Majroparken 1 som bildades 1996, äger byggnaderna på fastigheten Flacktången 1 i Enskede, Stockholm Stad. Byggnaderna uppfördes mellan åren 1995-1996 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med tomträtt. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) med huvudsakligt ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar antogs 2015.

Styrelsen som har sitt säte i Stockholm har efter **ordinarie föreningsstämma 2020-05-25** haft följande sammansättning:

Frédéric Elfver	1 år	ledamot, ordförande
Elise Vuori Perez	2 år	ledamot, viceordförande, tomt-/markansvarig
Rune Liljegren	2 år	ledamot, kassör, tomt-/mark-/fastighetprojekt
Jan-Eric Samuelsson	1 år	ledamot, fastighetsansvarig, fastighetsskötsel
Reine Hernodh	1 år	ledamot, tomt-/mark-/fastighetsprojekt
Robert Almqvist	1 år	suppleant
Leif Ingelsson	1 år	suppleant
Cathrine Schuck Östlund	1 år	suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Stämman valde följande personer till valberedningen för ett år:

Eva Wiman	port 31
Karna Oljeqvist	port 41

Stämman valde följande personer till portombud för ett år:

Lillebil Eklöf	port 31
Ingrid Harris	port 33
Monica Norrhed	port 35
Leif Ingelsson	port 37
Milena Restrepo	port 39
Camilla Nordgren	port 41

Val av revisorer:

Daniel Yousif från BoRevision valdes som revisor och Jörgen Götehed från BoRevision valdes som revisorssuppleant.

AB Rådstornet har liksom tidigare skött den ekonomiska redovisningen. Revisorer har under verksamhetsåret varit BoRevision.

np RL

Föreningens fastighet, Flacktången 1 som uppfördes mellan 1995-1996 består av 4 bostadshus med tillsammans 6 trapphus med adress Majrovägen 31-41. Fastigheten som uppvärms med fjärrvärme har en bostadsyta på 6.386 m2 och innehåller 88 st miljövarudeklarerade bostäder upplåtna med bostadsrätt. Föreningens 88 bostäder fördelar sig enligt följande: 32 st 5 rok, 11 st 4 rok, 15 st 3 rok, 28 st 2 rok och 2 st 1 rok.

Föreningen har dessutom 3st gårdshus som inhyser cyklar och redskap samt några extra lägenhetsförråd. Ett fjärde gårdshus är sedan 2002 ombyggt till föreningslokal för fest, övernattning och hobbyverksamhet. I föreningen finns även möjlighet att parkera sin bil antingen i 34st garage eller 33st utomhusplatser med eller utan el mot avgift.

Föreningens underhållsplan för fastigheten sträcker sig långt fram i tiden. Den följs kontinuerligt av styrelsen och fastighetsgruppen. Löpande fastighetsservice har under året skett i egen regi med hjälp av medlem tillika styrelsemedlem i föreningen. Ersättning till styrelsemedlemmen för utförd skötsel har utgått med 60.000 kr. Externa konsulter och installatörer anlitas vid nya installationer och mer omfattande underhåll av fastigheten. Fastighetens taxeringsvärden framgår av not i balansräkningen. Fastigheten är pantsatt om totalt 58.935.600:- i SBAB som innehar 4 st pantbrev. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. Marken innehas som tomträtt med löpande avtal på 10 år. Nuvarande avtal löper fram till 2025-09-30 med en årlig avgift på 331.200 kr.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsesammanträden (nr 271-278). Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsearvoden för år 2020 har utbetalats med 120.000:-. Till detta kommer skatter och sociala avgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Port- och trapprenoveringen som påbörjades 2019 har slutförts under 2020 för en kostnad av 548.000:-. Ett fortsatt större tak- och balkongunderhåll har genomförts för drygt 300.000:-. Ventilationsrengöring i kanalsystem i och mot lägenheter samt OVK besiktning har skett för en kostnad av 137.000:-. Amortering på föreningens lån har skett med 710.080:-.

Medlemsinformation

I föreningens totalt 88 st lägenheter har 8 st överlåtelse skett under året. Lägenhet 103, 121, 131, 213, 321, 421, 533 och 623. Andrahandsuthyrning har skett i 3 lägenheter.

Handwritten signature

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 423	5 431	5 440
Resultat	460	641	807
Omsättningsstillgångar	4 909	4 596	6 136
Kortfristiga skulder	1 034	1 321	1 184
Likviditet (%) (Oms.tillg/Kortfr.sk)	475	348	518
Eget kapital	33 019	32 559	31 917
Balansomslutning	77 749	78 286	80 676
Soliditet (%) (Eget.kap/Bal.oms)	43	42	40
Årsavgifter	5 091	5 091	5 091
Bostadsrättsyta kvm totalt	6 386	6 386	6 386
Årsavgift/kvm bostadsyta (Kkr)	797	797	797
Belåning (Låneskuld)	44 096	44 806	47 975
Låneskuld/kvm bostadsyta (Kkr)	6 905	7 016	7 513
Byggnadens tax.värde	75 211	75 211	63 965
Belåningsgrad/byggn.tax.värde (%)	59	60	75
El	117	126	128
El/kvm bostadsyta (Kkr)	18	20	20
Värme	686	707	724
Värme/kvm bostadsyta (Kkr)	107	111	113
Vatten	119	113	105
Vatten/kvm bostadsyta (Kkr)	19	18	17

Ekonomisk översikt

Omsättningen utgörs i huvudsak av avgifter från medlemmarna.

Föreningens ekonomi har även i år visat ett överskott trots hög underhållskostnad för bl.a. en omfattande portrenovering. Ett budgeterat positivt resultatet kunde ökas ytterligare främst genom fortsatt låga räntor.

Ingen avgiftshöjning har skett under de senaste 3 åren. Ej heller planeras för en avgiftshöjning de närmast kommande åren förutsatt att räntenivån fortsätter att ligga på en låg nivå och att underhållskostnaderna blir måttliga. I noter till balansräkningen finns angivet hur lånen löper med olika räntesatser.

En strävan är att fortsätta öka kassabehållningen och skapas det ett större utrymme så kan det bli aktuellt med att göra en extra större amortering. Detta förutsatt att inga större investeringar behövs eller görs i syfte att bl.a. minska kostnaderna.

vp R

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 959	12 805	3 955	4 198	641	32 559
Avsättning till yttre rep.fond			480	-480		0
Disposition av föregående års resultat:				641	-641	0
Årets resultat					460	460
Belopp vid årets utgång	10 959	12 805	4 435	4 359	460	33 019

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 359 526
årets vinst	460 425
	4 819 951
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	480 000
i ny räkning överföres	4 339 951
	4 819 951

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

mp R

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning			
Nettoomsättning	2	5 422 797	5 430 836
Summa nettoomsättning		5 422 797	5 430 836
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 409 548	-3 041 584
Övriga externa kostnader	4	-80 362	-68 571
Personalkostnader	5	-234 864	-263 467
Askrivningar av materiella anläggningstillgångar		-850 158	-850 158
Summa rörelsekostnader		-4 574 932	-4 223 780
Rörelseresultat		847 865	1 207 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 645	11 743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 085	-577 597
Summa finansiella poster		-387 440	-565 854
Resultat efter finansiella poster		460 425	641 202
Resultat före skatt		460 425	641 202
Årets resultat		460 425	641 202

ap 22

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

72 839 742

73 689 900

Summa materiella anläggningstillgångar

72 839 742

73 689 900

Summa anläggningstillgångar

72 839 742

73 689 900

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

7

2 484 968

2 188 837

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

255 452

236 965

Summa kortfristiga fordringar

2 740 420

2 425 802

Kassa och bank

Kassa och bank

2 168 696

2 170 314

Summa kassa och bank

2 168 696

2 170 314

Summa omsättningstillgångar

4 909 116

4 596 116

SUMMA TILLGÅNGAR

77 748 858

78 286 016

RL

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

23 764 000

23 764 000

Fond för yttre underhåll

4 435 000

3 955 000

Summa bundet eget kapital

28 199 000

27 719 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 359 526

4 198 324

Årets resultat

460 425

641 202

Summa fritt eget kapital

4 819 951

4 839 526

Summa eget kapital

33 018 951

32 558 526

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

29 871 223

0

Summa långfristiga skulder

29 871 223

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

14 225 000

44 806 303

Leverantörsskulder

168 210

518 110

Skatteskulder

22 207

15 432

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

443 267

387 645

Summa kortfristiga skulder

14 858 684

45 727 490

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 748 858

78 286 016

Handwritten signature

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.

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens stadgar. Ytterligare avsättningar samt ianspråkstagande av yttre fond sker i enlighet med föreningsstämman beslut om vinstdisposition.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av med 0,5% av anskaffningsvärdet per år. En ny avskrivningsplan upprättades 2014 med en rak avskrivning motsvarande 1 % per år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- * Ursprunglig byggnad, 1 %
- * Inventarier, 20 %
- * Datorer, 33,3 %

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Marken upplåts med tomträtt och är inte föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 091 576	5 091 576
Hyror lokaler	24 150	26 350
Hyror bilplatser	291 400	286 400
Överlåtelseavgifter	15 671	26 510
	5 422 797	5 430 836

Bo RL

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2020	2019
Periodiskt underhåll	303 601	338 032
Rep.- underhåll, tekn.install.	66 881	10 245
Rep.- underhåll, bostad	7 174	27 398
Rep.- underhåll, yttre	26 348	10 504
Rep.- underhåll, tvättstuga	7 936	42 964
Rep.- underhåll, övrigt	12 353	23 742
Rep.- underhåll, portrenovering	548 313	285 501
El	116 821	126 322
Värme	685 913	706 999
Vatten	119 032	113 366
Fastighetsskötsel och städning	98 304	94 006
Sophantering	108 792	118 225
Trädgårdsskötsel och snöbekämpning	184 047	177 990
Serviceavtal - tek.install	268 223	261 709
Förvaltningskostnader	105 360	104 222
Tomträttsavgäld	331 200	331 200
Försäkring	78 287	76 228
Fastighetsavgift	145 122	140 546
Övriga arvoden	44 403	26 152
OVK	136 525	0
Övriga kostnader	14 913	26 233
	3 409 548	3 041 584

Specificering periodiskt underhåll 2020:
Utgörs 2020 av kostnader för takrenovering

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administrativa kostnader	32 373	22 371
Övriga kostnader	47 989	46 200
	80 362	68 571

Not 5 Personal- och arvodeskostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	120 000	144 200
Löner fastighetsskötare	60 000	60 000
Sociala kostnader	31 739	36 267
Revisionsarvode	23 125	23 000
	234 864	263 467

Handwritten signature

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 015 803	85 015 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 015 803	85 015 803
Ingående avskrivningar	-11 325 903	-10 475 745
Årets avskrivningar	-850 158	-850 158
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 176 061	-11 325 903
Utgående redovisat värde	72 839 742	73 689 900
Taxeringsvärden byggnader	75 211 000	75 211 000
Taxeringsvärden mark	39 726 000	39 726 000
	114 937 000	114 937 000
Bokfört värde byggnader	72 839 472	73 689 900
	72 839 472	73 689 900

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Flackttången 1.
Marken innehas med tomträtt

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedelskonto SHB	2 464 687	2 168 556
Skattekontot	20 281	20 281
	2 484 968	2 188 837

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bevakning	3 705	3 555
Försäkring	80 015	78 287
Kabel-TV	36 952	36 952
Tomträttsavgäld	82 800	82 800
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	51 980	35 371
	255 452	236 965

RL

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			2020-12-31	2019-12-31
Långivare	Ränta	Villkorsändringsdag		
SBAB 10242754	0,73%	2021-06-14	11 850 000	12 100 000
SBAB 12853270	0,53%	2021-06-03	2 375 000	2 775 000
SBAB 12853629	0,61%	2023-08-15	14 871 223	14 931 303
SBAB 12853645	0,63%	2023-05-09	15 000 000	15 000 000
			44 096 223	44 806 303

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 710 Tkr årligen.

Om 5 år med oförändrad amorteringstakt, beräknas skulden till kreditgivaren uppgå till 40.546 Tkr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	197 920	215 989
Upplupna sociala avgifter och skatt	76 476	15 063
Upplupna räntor	0	985
Övriga upplupna kostnader	168 871	155 607
	443 267	387 644

26
26

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt löpande underhåll av balkonger planeras. Likaså för tvättstugan med att byta ut äldre maskiner och genomföra en renovering med ommålning i egen regi.
Eventuellt görs en extra amortering på föreningens lån om inget aktuellt investeringsbehov dyker upp som innebär att föreningens likvida medel behöver tas i anspråk.

Stockholm 2021-04-10



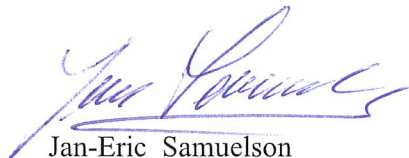
Frédéric Elfver
Ordförande



Reine Hernodh



Rune Liljegren

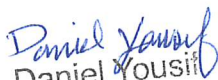


Jan-Eric Samuelson



Elise Vuori Perez

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-15


Daniel Yousif
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majroparken nr 1, org.nr. 769600-4352

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majroparken nr 1 för räkenskapsåret 2020.

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 31 december 2020 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.

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 den 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. Den 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 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 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 uppstå 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, förfalskning, 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.

20

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Majroparken nr 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed 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:

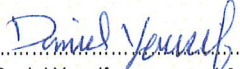
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 15/4 2021


 Daniel Yousif Daniel Yousif
 BoRevision i Sverige AB
 Av föreningen vald revisor

Ekonomisk plan för Majroparken1 år 2018-2023

Alla siffror i tkr

2020-03-25

U = Utfall B = Budget P = Prognos

Avgiftshöjningar

Rörelsens intäkter

Diverse intäkter, garage, hyror

Årsavgifter

S:a intäkter

Rörelsens kostnader

Underhåll diverse

Drift, värme, el och vatten

Skötsel

Fastighetsavgift/Tomträttsavgäld

Administration

S:a kostnader

Avskrivningar

Rörelseresultat

Finansiella intäkter

Finansiella kostnader

Årets resultat

	U2018	U2019	U2020	B2020	B2021	P2022	P2023
Diverse intäkter, garage, hyror	348	339	331	310	320	320	320
Årsavgifter	5092	5092	5092	5090	5090	5090	5090
S:a intäkter	5440	5431	5423	5400	5410	5410	5410
Underhåll diverse	469	738	973	880	600	750	800
Drift, värme, el och vatten	958	947	922	1025	1015	1050	1050
Skötsel	950	885	1039	1039	951	950	950
Fastighetsavgift/Tomträttsavgäld	463	472	476	471	481	481	481
Administration	275	332	315	321	342	342	342
S:a kostnader	3115	3374	3725	3736	3389	3573	3623
Avskrivningar	850	850	850	850	850	850	850
Rörelseresultat	1475	1207	848	814	1171	987	937
Finansiella intäkter	20	12	7	10	10	10	10
Finansiella kostnader	688	578	395	657	408	450	500
Årets resultat	807	641	460	167	773	547	447

Utveckling föreningens fria egna kapital

Ingående fritt eget kapital

Årets resultat

Avsättning yttre rep.fond

Utnyttjande av yttre rep.fond

Utgående fritt eget kapital

% ökning/minskning

4351	4678	4839	4839	4819	5592	6139
807	641	460	167	773	547	447
-480	-480	-480	-480	-480	-480	-480
0	0		0	480	480	480
4678	4839	4819	4526	5592	6139	6586
8	3	0	-6	16	10	7

Utveckling föreningens likvida medel/tillgångar

Ingående likvida medel/tillgångar

Ökning/minskning kortfr.skulder

Avskrivningar

Amorteringar

Årets resultat

Utgående likvida medel/tillgångar

% ökning/minskning (Rek.=10%)

7211	6136	4596	4596	4909	6132	7129
168	137	-287				
850	850	850	850	850	850	850
-2900	-3168	-710	-400	-400	-400	-400
807	641	460	167	773	547	447
6136	4596	4909	5213	6132	7129	8026
-15	-25	7	13	25	16	13

Ränteutveckling

S:a lån

Räntekostnad

Genomsnittlig räntesats

47974	44806	44096	44406	43696	43296	42896
688	578	395	657	408	450	500
1,43	1,29	0,90	1,48	0,93	1,04	1,17

Byggsdel	Åtgärd	Kategori	Mängd	Enhet	A-pris	Konto	Kostnad	Nästa utförand	Intervall	Förvägghande utförand	Anmärkning
Inköp Luftfilter till vindar	Underhåll	U	125		100,00		12 000,00	2021	5	2015	Inväntar offerter
Fuktmätning	Kontroll		88	lgh	0,00		0,00	2021	10	2011	Föreslår stickprov i ca 10 lgh.
Övre dräneringsbasäng	Kontroll	K/M		m²	7 000,00		7 000,00	2021	1	2016	Spol o Sug - Rengjord 2016 och filmad
Tvättmaskiner/Torktumlare	Underhåll	U	9	st			16 000,00	2021	1	2020	Underhållsavtal Miele
Fasadputs	Målning	U	4 300	m²	0,00		30 000,00	2021	25	1996	Offert tas in i april - besök 1 april G Bergström M o P
Uppföljning Balkong-överliggerare- Byte	Underhåll	U	10	st			15 000,00	2021	20		Siktar på att kontrollera / byta ca 10 st / Har nu ca 4 (04-20) Offert från Mats
Uppföljning Byte alt rep av balkongtak	Underhåll	U	7 (16)	st	7 / 25 000,-		100 000,00	2021	1	1996	Inventering kvarstår (9 kvar) offert tas in på 4 st
Uppföljning Avrinningsplåtar-test	Underhåll	U	4	st	2 000,00		8 000,00	2021	1	1996	Under öppna balkonger utan inglasning. Offert tas in på 4 st
Uppföljning Byte av balkongsidor -test	Underhåll	U	5	st				2021		1996	Gäller endast de utförande i söder eller öst-läge. Inspektion på G
Uppföljning Kodlås	Underhåll	U	2	st	30 000,00		53 000,00	2021			Nästa: Endast Tagg. Sec-rum + Grovsopor. Order lagd
Uppföljning portrenovering Tvättstuga	Underhåll	U	1	st	43 125,00		43 125,00	2021		2021	Målning, skydd för vägg : OK - Kvar duschkabin + inst. Best.
Uppföljning portrenovering Källsorteringsrum	Underhåll	U	1	st	15 000,00		15 000,00	2021		1996	39 års Källsorteringsrum: inköp av väggskydd - Minneritplattor
Uppföljning portrenovering Balkongtak	Underhåll	U	4	st	18 500,00		18 500,00	2021		1996	Målning. Balkongtak (undersida) 4 st
Uppföljning Automat-Belysning på vindar	Underhåll	U	ca 40	st				2021			enl RL- tiden ställd till max - Det räcker.
Underhåll av hissar etc	Underhåll	U	6	st			57 000,00	2021	25	1996	kniappar med bättre lysse. - Best i Nov : lev 21/22 (3x3)
Byte av telefoner för hisslarm	Underhåll	U	6	st				2021		1996	Ej fast tele-lina utan GSM m billigare abb. Avvakter offert
Bergvärme	Investering	I						2021			Undersökning vad som finns och vi har användning av M A P kostnader.
El-stolpar p-platser	Investering	I	3	st	12 500,00		37 500,00	2021			Inst - Klart 3 st - Garage 4, Garage 13, Garage 47
Fibernet	Investering	I	38+UC+GH	st				2021			Robert A. Task Force - IT/TV Future
Solceller	Investering	I						2021			Undersökning vad som finns och vi har användning av M A P kostnader.
Uppföljning renovering Gärdshus	Underhåll	U	1	st	66 250,00		66 250,00	2022		1996	Arb-Grupp: Uppfråchning: Gärdshus
Underhållsplan	Besikning	V	6	st	57 250,00		57 250,00	2022	25	1996	Upprättande av underhållsplan - ny från Fastighetsägarna
Jordkällare, vägg & tak	Målning	?		m²	140,00		0,00	2022	15	2007	Utfört 2007
Belongfärg	Belongfärg	M	100	m²	140,00		2 800,00	2022	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2022
Undercentral, vägg & tak	Målning	M	250	m²	140,00		4 200,00	2022	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2022
Garagedörrar	Underhåll	U	32	st	11 000,00		11 000,00	2022	2	2020	Tvättning + antikliciter beläggning Color Off 23/9-20
Torktumlare	Byte	B	2	st	15 000,00		30 000,00	2022	10	2016	Behov saknas, ny bedömning 2022
Tvättmaskin	Byte	B	2	st	25 000,00		50 000,00	2022	8	2016	Behov saknas, ny bedömning 2022
Frånluftsfäkt o regler utr. 39 an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2022	20	1996	Budgeterat för 1 byte / år. Ändrat till 20år (Från 30)
Frånluftsfäkt o regler utr. 37 an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2022	20	1996	Budgeterat för 1 byte / år. Ändrat till 20år (Från 30)
Frånluftsfäkt o regler utr. 35 an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2022	20	1996	Budgeterat för 1 byte / år. Ändrat till 20år (Från 30)
Frånluftsfäkt o regler utr. 33 an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2022	20	1996	Budgeterat för 1 byte / år. Ändrat till 20år (Från 30)
Frånluftsfäkt o regler utr. 31 an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2022	20	1996	Budgeterat för 1 byte / år. Ändrat till 20år (Från 30)
Undercentral	Underhåll	U					200 000,00	2022	25	1996	Rapport: Etcon - Vad behövs göras?
Enthäpar	Målning/Lack	M	6	st	10 000,00		60 000,00	2023	10	2013	
Luftfilter i Lgh	Byte	B	430	st			140 000,00	2023	5	2018	Samordnas och finansieras fritt av och med medlemmarna
Takbeklädnad	Kontroll/byte pannor	B			76.50		0,00	2024	5	2018	Takbesikning gjord 2018. Ålgård 2019-2020 - ny bedömning 2024
Energibesikning	Besikning	B		m²	35 000,00		35 000,00	2024	10	2018	Utfört 2018
Portar	Golvård	U	6	st	10 000,00		60 000,00	2024	10	2014	
Takfotsplåt (toitranna) mm	Målning	M		m	0,00		0,00	2025	15	1996	Behov saknas2020, ny bedömning 2025
Gärdshus, träfasad	Målning	M	4	st	1 000,00		4 000,00	2025	10	2020	
Radonmätning	Kontroll	K	6	st	10 000,00		13 000,00	2025	10	2015	Utförd 10Kt-30Apr 2015, Fördjudat mätning av 404 1Feb-1Apr 2016
Balkongerna	Målning	M		st	1 500,00		600 000,00	2025	15	2010	Utfört 2010 + garantibekräftning av överliggerare2015 ca 13 st överliggerare bytta.
ÖVK-besikning	Besikning	V	88+1	st	41 900,00		41 900,00	2026	6	2020	Corona - 21-23/9-20
Balkongsidor	Kontroll/byte/Målning	K		st	?		0,00	2026	10	2016	4 st renoveras / målas
Hörnstolpar på balkongerna	Kontroll/byte	K		st	?		0,00	2026	10	2016	10 har bytts
Stamreglerventiler	Byte	V		st	400,00		0,00	2026	30	1996	
Hissmaskin, golv	Betongfärg	M	100	m²	140,00		2 800,00	2026	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2026
Källsort/återv, golv	Betongfärg	M	100	m²	140,00		2 800,00	2026	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2026

Hissmaskin, vägg & tak	Målning	M	250	m²	140,00		4 200,00	2026	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2026
Källsort/återv., vägg & tak	Målning	M	250	m²	140,00		4 200,00	2026	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2026
Soprum, vägg & tak	Målning	M	250	m²	140,00		4 200,00	2026	15	1996	Behov saknas, ny bedömning 2026
Grovtvättmaskin	Byte	B	1	st	85 000,00		85 000,00	2026	10	2016	Utfört 2008 / Utfört igen 2016
Målning	Målning	M		m²	140,00		4 000,00	2027	15	2012	
Jordkällare, golv	?			m²	0,00		45 000,00	2027	20	2007	ökat till 20 år
Spolning VA stammar					70 000,00		70 000,00	2027	10	2017	
UC - Underhåll	installerad avgasare till VVC	U	1	st				2028	10	2018	Förlängd livstid på elementen
Fasadputs	Byte	B	4 300	m²	0,00		0,00	2030	35	1996	
Stuprör	Byte	B		m	300,00		0,00	2030	35	1996	
Takluckor	Omläckning	P	6	st	3 000,00		18 000,00	2030	35	1996	
Plåtbeklädnad rännor/fasad	Underhåll	U		st	50 000,00		50 000,00	2030	10	2020	Åtgärdade - förbättrade
Takbeklädnad	Omläggning tegel	B	2 350	m²	500,00		1 200 000,00	2030	35	1996	
Termosälvventiler	Byte	V		st	500,00		0,00	2031	35	1996	
Hisskorg	Renovering	E	6	st	41 000,00		250 000,00	2031	35	1996	
Värmeundercentral	Byte	V	1	st	250 000,00		250 000,00	2031	35	1996	
Hissmaskin	Byte, renovering	E	6	st	190 000,00		1 500 000,00	2031	35	1996	
Rensning av ventilationssystem+ justering av f	Underhåll	U	88+1	st			100 000,00	2032	12	2020	Corona - 21-23/9-20 27-29/10-20
Fönster, nord & ost	Underhåll	U	297	st	2 500,00		700 000,00	2033	20	1996	Utbyte av yttre fönsterbågen, inplåning av ramen, klart 2014
Fönster, syd	Underhåll	U	297	st	2 500,00		700 000,00	2033	20	1996	Utbyte av yttre fönsterbågen, inplåning av ramen, klart 2014
Underhåll balkongtak	Underhåll	U	9 (16)	st	7 125 000,-		200 000,00	2035	15	2020	Klara 2020 - 231R, 233R, 331R, 334R, 432OK, 433R, 532N, 632R, 634N)
Torkskåp	Byte	B	2		15 000,00		30 000,00	2036	20	2016	Bytta 2016
Frånluftsfäkt o regler utr. 41.an	Byte	V	1	st	87 500,00		87 500,00	2036	20	2016	
Portrenovering	Målning - byta av matta etc	M		m²	0,00		285 000,00	2039	20	2019/2020	Byte av 41 ans 2016. Ändrat till 20år (Från 30)
Ventil handduktork	Byte	V	88		0,00		0,00	2040	30	2010	Portrenovering 2019: 285 tkr - 2020: 350 tkr
Portrenovering	Målning - byta av matta etc	M		m²	0,00		350 000,00	2040	20	2020	Ny
Gårdshus, träfasad	Byte	B		m²	0,00		0,00	2042	40	2002	Portrenovering 2019: 285 tkr - 2020: 350 tkr
Belongplattor	Omläggning	G		m²	400,00		0,00	2046	50	1996	Ökat till 40 år
El belysning trapphus	Byte	E	6	st	0,00		0,00	2046	50	1996	
El belysning vind	Byte	E	4	st	0,00		0,00	2046	50	1996	
El belysning yttre	Byte	E	1	st	0,00		0,00	2046	50	1996	
El tvättstuga	Byte	E	2	st	0,00		0,00	2046	50	1996	
Gasten	Omläggning	G		m²	800,00		0,00	2046	50	1996	
Takfotspålt (förårräna) mm	Byte	P		m	1 000,00		0,00	2046	50	1996	
El fastighetscentral	Byte	E	1	st	25 000,00		25 000,00	2046	50	1996	
El servicecentral	Byte	E	1	st	30 000,00		30 000,00	2046	50	1996	
El service från gatan	Byte	E	1	st	65 000,00		65 000,00	2046	50	1996	
El i lägenhet	Byte	E	88	lgh	15 000,00		1 320 000,00	2046	50	1996	
Elisigare, lgh-central	Byte	E	88	lgh	20 500,00		1 800 000,00	2046	50	1996	
VA-stämpel/badrum	Byte/Renovering	V	88	lgh	205 000,00		18 000 000,00	2046	50	1996	Ändrat till 50 år med badrumrenovering
Takskydd	Byte	P		m	700,00		0,00	2056	60	1996	
Värmeisam & radiatorer	Byte	V		st	6 000,00		0,00	2076	80	1996	

Jordkällare 0
Gårdshus 0
Dessa är ej tidsatta:
Tvättstuga 29 166 725,00
Tvättstuga, vägg & tak
Soprum
Källsort/återvinning

Bostadsrättsföreningen Majroparken 1.

Valberedningens förslag till bostadsrättsföreningens årsstämma 2021-05-25

Styrelsen ska bestå av tre till fem ordinarie ledamöter och en till tre suppleanter.

Ett totalt arvode om 130.000 kr per år till styrelsen.

Styrelse	Frédéric Elfver	2 år
	Elise Vuori Perez	1 år
	Rune Liljegren	1 år
	Jan-Eric Samuelsson	2 år
	Cathrine Schück	2 år

Suppleanter	Robert Almqvist
	Leif Ingelsson
	Reine Hernodh

Portombud	Lillebil Eklöf	port	31
	Ingrid Harris		33
	Monica Norrhed		35
	Leif Ingelsson		37
	Milena Restrepo		39
	Camilla Nordgren		41

Revisor	BoRevision i Sverige AB, Daniel Yousif
Revisor supp.	BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed
Valberedning	Eva Wiman Karna Oljeqvist Lidia Ahlberg



Eva Wiman



Karna Oljeqvist