

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Majoren
Org nr: 769606-9835



Dagordning ordinarie föreningsstämma

Datum Onsdagen den 21 april 2021
Plats Ingen fysiskt närvaro utan endast genom poströstning

Dagordning § 59 i stadgarna

- a) Stämmans öppnande
 - b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
 - c) Val av stämмоordförande
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
 - e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
 - f) Val av rösträknare
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse
 - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - k) Beslut om resultatdisposition
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
 - o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
 - r) Val av valberedning
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:
 - 1. Inga
- Av medlemmar anmälda ärenden (motioner):
- 1. Inga
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord

Budget



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Majoren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

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 Linköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 168% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 168% till 193%.

I resultatet ingår avskrivningar med 726 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 212 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eldvaken 6 i Linköpings Kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2004. Fastighetens adress är kompanigatan 2-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB-försäkring via Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		8	18	17	5		48

Dessutom tillkommer:

MC-platser	Garage	P-platser
3	26	26

Total bostadsarea 4 414 m²

Årets taxeringsvärde 96 086 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 96 086 000 kr

Riksbyggens kontor i MO Västra Östergötland har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Eldvakten ga:1 i avseende kommunikationsytor inklusive belysning och trädplantering, gång- och cykelväg inklusive belysning och trädplantering. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Hagabergs samfällighetsförening. Föreningen är också tillsammans med grannfastigheterna delaktig i gemensamhetsanläggning som tillgodoser behov av kör- och gångytor, belysning, trädplantering, underjordiskt garage, ledningar för dagvatten, kabel-TV/Internet samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilation	97 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Clas Nilsson	Ordförande	2021
Gunnar Englander	Ledamot	2022
Hans Andersson	Ledamot	2022
Mattias Arvola	Ledamot	2022
Marianne Landström	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dick Ettelman	Suppleant	2021
Ewa Gustafsson	Suppleant	2021
Niklas Theorin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning	Utsedd av	
Jan Bengtsson (sammankallande)	Stämman	
Håkan Niska	Stämman	
Leifh Ohlsson	Stämman	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

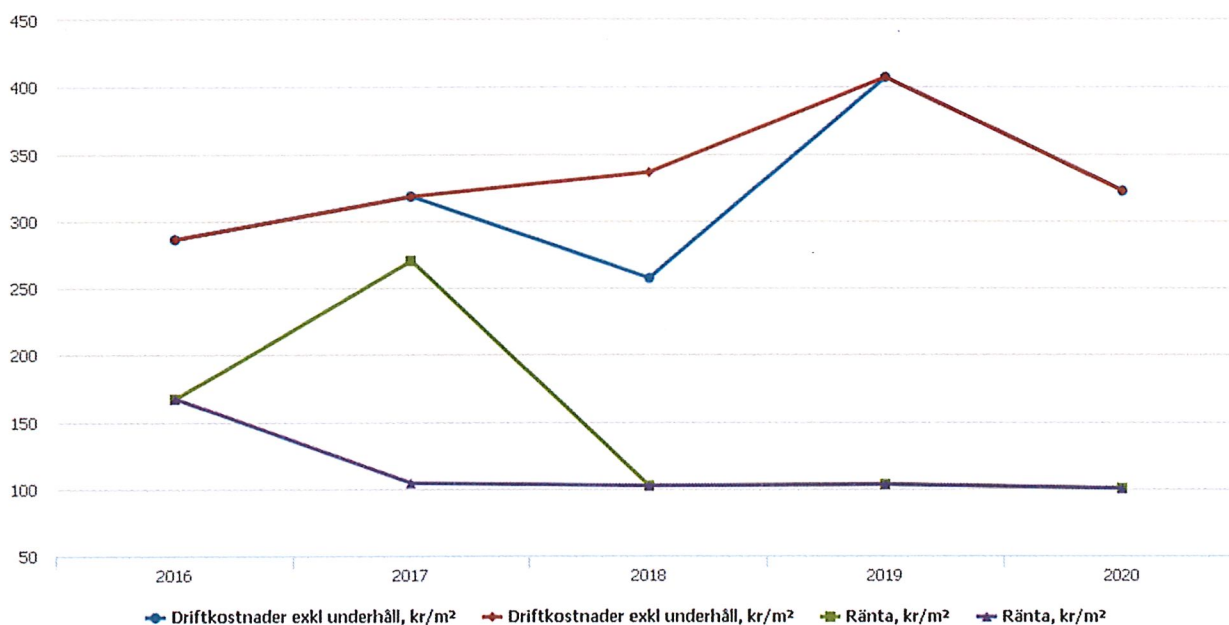
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 177	3 145	3 093	3 094	3 096
Resultat efter finansiella poster	487	172	26	340	280
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	43	39	25	25	25
Balansomslutning	93 195	93 471	93 983	95 561	95 432
Soliditet %	64	63	63	62	61
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	193	168	180	215	153
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	658	645	645	645
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	322	413	336	318	286
Ränta, kr/m ²	100	103	102	104	167
Underhållsfond, kr/m ²	242	221	183	244	267
Lån, kr/m ²	7 586	7 662	7 850	8 151	8 225



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 425 000	976 280	3 461 280	172 330
Disposition enl. årsstämmobeslut			172 330	-172 330
Reservering underhållsfond		190 000	-190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 875	97 875	
Årets resultat				486 820
Vid årets slut	54 425 000	1 068 405	3 541 485	486 820

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 633 610
Årets resultat	486 820
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 875
Summa	4 028 305

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 028 305**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 176 641	3 144 822
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 618	178 079
Summa rörelseintäkter		3 341 259	3 322 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 518 058	-1 821 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 552	-87 093
Personalkostnader	Not 6	-71 136	-72 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-725 502	-715 064
Summa rörelsekostnader		-2 417 248	-2 696 038
Rörelseresultat		924 012	626 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 976	2 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 168	-456 835
Summa finansiella poster		-437 192	-454 533
Resultat efter finansiella poster		486 820	172 330
Årets resultat		486 820	172 330

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	91 048 163	91 758 980
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	91 668	40 352
Summa materiella anläggningstillgångar		91 139 830	91 799 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		74 134	74 134
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 134	74 134
Summa anläggningstillgångar		91 213 964	91 873 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		120	2 670
Övriga fordringar		8 203	8 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	147 536	160 733
Summa kortfristiga fordringar		155 859	171 426
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 825 296	1 426 571
Summa kassa och bank		1 825 296	1 426 571
Summa omsättningstillgångar		1 981 155	1 597 997
Summa tillgångar		93 195 120	93 471 463

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 425 000	54 425 000
Fond för yttre underhåll		1 068 405	976 280
Summa bundet eget kapital		55 493 405	55 401 280
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 541 485	3 461 280
Årets resultat		486 820	172 330
Summa fritt eget kapital		4 028 305	3 633 610
Summa eget kapital		59 521 710	59 034 890
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	19 945 662	33 484 010
Summa långfristiga skulder		19 945 662	33 484 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	13 040 259	335 771
Leverantörsskulder		219 491	117 221
Skatteskulder		8 744	6 248
Övriga skulder		482	27 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	458 772	466 013
Summa kortfristiga skulder		13 727 748	952 563
Summa eget kapital och skulder		93 195 120	93 471 463

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom att installationer redovisas som inventarier istället för byggnad och den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 933 028	2 904 072
Hyrer, garage	194 400	192 600
Hyrer, p-platser	57 000	61 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage och p-platser	-11 637	-13 050
Elavgifter	3 850	0
Summa nettoomsättning	3 176 641	3 144 822

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 898	1 628
Övernattningsslägenhet	3 450	6 300
Övriga rörelseintäkter	32 070	54 589
Summa övriga rörelseintäkter	164 618	178 079

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-97 875	0
Reparationer	-91 541	-408 279
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 452	-76 956
Samfällighetsavgifter	-26 000	-26 238
Försäkringspremier	-44 500	-43 824
Kabel- och digital-TV	-228 210	-228 529
Pcb/Radonsanering	0	-12 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-791	-738
OVK	0	-34 779
Hissbesiktning	-65 868	-65 543
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 030	-19 863
Förbrukningsmaterial	-6 332	-7 599
Vatten	-76 413	-71 940
Fastighetsel	-91 256	-102 739
Uppvärmning	-444 300	-461 183
Sophantering och återvinning	-75 599	-76 013
Förvaltningsarvode drift	-184 890	-184 443
Summa driftskostnader	-1 518 058	-1 821 041

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-49 000	-45 618
Lokalkostnader	-3 750	0
Arvode, yrkesrevisorer	-11 300	-10 788
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 725	-1 628
Representation	-1 040	-5 000
Kontorsmateriel	-3 224	-11 062
Telefon och porto	-5 123	-3 701
Övriga externa kostnader*	-7 390	-9 296
Summa övriga externa kostnader	-102 552	-87 093

**IT-Tjänster, Bankkostnader, Inkasso, Bolagsverket*

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-47 300	-46 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 400	-15 000
Sociala kostnader	-9 437	-11 341
Summa personalkostnader	-71 136	-72 840

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	80 500 000	80 500 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	97 500 000	97 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 500 000	97 500 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 741 020	-5 030 204
	-5 741 020	-5 030 204
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-710 817	-710 817
	-710 817	-710 817
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 451 837	-5 741 021
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 048 163	91 758 980
Varav		
Byggnader	74 048 163	74 758 980
Mark	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	1 086 000	1 086 000
Totalt taxeringsvärde	96 086 000	96 086 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 086 000</i>	<i>64 086 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>32 000 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	44 600	
	44 600	0
Årets anskaffningar		
Installationer	66 000	44 600
	66 000	44 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 600	44 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-4 248	
	-4 248	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-14 685	-4 247
	-14 685	-4 247
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-18 932	-4 247
	-18 932	-4 247
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 932	-4 247
Installationer	91 668	40 352
	91 668	40 352
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 668	40 352
Varav		
Installationer	91 668	40 352

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 799	44 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	59 181	59 181
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 556	57 052
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 536	160 733

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto SBAB	660 625	658 649
Transaktionskonto Swedbank	1 164 672	767 922
Summa kassa och bank	1 825 296	1 426 571

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	32 985 921	33 819 781
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 259	-335 771
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 945 662	33 484 010

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,208%	2021-03-28	5 800 000,00	0,00	800 000,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,64%	2021-12-22	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	1,68%	2022-02-25	10 519 781,00	0,00	33 860,00	10 485 921,00
SWEDBANK	1,12%	2022-04-25	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
Summa			33 819 781,00	0,00	833 860,00	32 985 921,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av detta lån ska föreningen amortera 300 000 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 259 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 361 036 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 31 284 626 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Föreningen har under räkenskapsåret utfört en extra amortering på de långfristiga skulderna på 500 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	39 986	37 511
Upplupna elkostnader	8 441	9 505
Upplupna vattenavgifter	6 518	6 151
Upplupna värmekostnader	59 221	61 049
Upplupna kostnader för renhållning	6 371	6 824
Upplupna revisionsarvoden	10 800	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 154	38 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	301 281	296 098
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 772	466 013

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 075 000	43 075 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

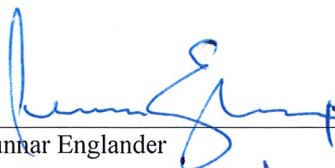
Styrelsens underskrifter

Lenköping 210302

Ort och datum



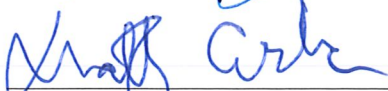
Clas Nilsson



Gunnar Englander



Hans Andersson



Mattias Arvola

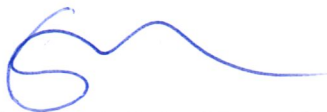


Marianne Landström

Vår revisionsberättelse har lämnats

12 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majoren
Org. nr. 769606-9835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping

12 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Viktigare beslut och åtgärder under 2020.

6 laddplatser för elbilar har färdigställt på parkeringen mot Brigadgatan.

När detta skrives pågår arbetet med 20 laddplatser i garaget. Dessa beräknas vara färdiga i april 2020. Detta projekt sker i samarbete med brf Löjtnanten.

Styrelsen har bedömt att efterfrågan på laddplatser kommer att öka under de kommande åren. Därtill kommer att statsbidrag utgår med relativt generösa villkor.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Com Hem (TV, bredband) och med Tekniska verken (avfall). Båda dessa avtal kommer att ge väsentligt lägre kostnader 2021.

Föreningen har under året tecknat avtal med Länsförsäkringar och byter försäkringsbolag från och med 1 januari 2021.

Bolag 216857 - BRF Majoren
REE 216857000
Orgnr 769606-9835
Datum 2020-10-15 13:08:05

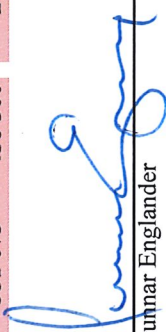
Budget 2021

Konto	Benämning	Utfall		Budget		Prognos		Budget				
		2019	2020	2020	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600	192 600
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200	61 200
3018	Hysesintäkter övriga objekt moms	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3020	Årsavgifter, bostäder	2 904 072	2 933 113	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000	2 933 000
ÅRSavgifter och hyror		3 157 872	3 187 913	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800	3 186 800
HYRES- och avgiftsbortfall		-13 050	-11 300	-10 200	-10 200	-10 200	-10 200	-11 300	-11 300	-11 300	-11 300	-11 300
ÖVRIGA avgifter		115 200	115 200	119 200	119 200	119 200	119 200	118 200	118 200	118 200	118 200	118 200
3245	Pantförskrivningsavgifter	1 628	9 000	5 500	5 500	5 500	5 500	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
3246	Överlåtelseavgift	0	2 300	6 500	6 500	6 500	3 000	2 300	2 300	2 300	2 300	2 300
3250	Övernattings- och turistlägenhet	6 300	8 250	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
3999	Övriga rörelseintäkter moms	54 951	26 365	88 000	88 000	88 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000	26 000
ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER		62 879	45 915	107 000	107 000	107 000	41 500	40 300	40 300	40 300	40 300	40 300
SUMMA INTÄKTER		3 322 901	3 337 728	3 402 800	3 402 800	3 402 800	3 337 300	3 334 000	3 334 000	3 334 000	3 334 000	3 334 000
REPARATIONER		-408 279	-60 000	-80 000	-80 000	-80 000	-60 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
UNDERHÅLL		0	-50 000	-10 000	-10 000	-10 000	-67 000	-461 000	-246 000	-342 000	-300 000	-300 000
FASTIGHETSSKATT		-76 956	-77 000	-79 000	-79 000	-79 000	-82 000	-82 000	-82 000	-85 000	-85 000	-85 000
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-184 443	-188 700	-186 000	-186 000	-186 000	-190 000	-196 324	-200 025	-204 255	-209 268	-209 268
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-738	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000	-1 500	-1 040	-1 061	-1 082	-863	-863
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	-34 779	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4142	Hissbesiktning	-65 543	-65 000	-66 000	-66 000	-66 000	-67 000	-67 626	-68 978	-70 358	-71 719	-71 719
4190	Övriga utgifter för köpta tjänster	-32 238	0	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
4610	Fastighetsel	-102 739	-106 080	-105 000	-105 000	-105 000	-110 000	-110 366	-112 573	-114 824	-116 110	-116 110
4620	Uppvärmning	-461 183	-494 700	-470 000	-470 000	-470 000	-494 000	-514 686	-524 980	-535 479	-550 969	-550 969
4630	Vatten	-71 940	-75 684	-76 000	-76 000	-76 000	-78 000	-78 742	-80 316	-81 923	-83 081	-83 081
4640	Sophämtning	-76 013	-71 910	-74 000	-74 000	-74 000	-46 000	-47 380	-48 760	-50 140	-51 520	-51 520

Handwritten signature and initials

Konto	Benämning	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	2021	2022	2023	2024	2025
4710	Fastighetsförsäkring	-43 824	-44 700	-44 500	-47 000	-46 507	-47 440	-48 385	-48 605
4744	Samfällighetsavgifter	-26 238	-27 000	-26 000	-27 000	-28 000	-29 000	-29 000	-30 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-228 529	-233 100	-228 000	-185 000	-190 550	-196 267	-202 154	-208 219
5460	Förbrukningsmaterial	-7 599	-6 000	-5 000	-5 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
6400	Förvaltningskostnader administration	-45 618	-49 409	-49 000	-51 000	-51 405	-52 433	-53 482	-54 517
DRIFTSKOSTNADER		-1 381 424	-1 363 283	-1 334 500	-1 305 500	-1 339 626	-1 368 833	-1 398 083	-1 431 871
6062	Inkasso och KFM-avgifter	0	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
6067	Pantförskrivningsavgifter	-465	-9 000	-8 000	-8 000	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
6068	Överlåtelseavgifter	-1 163	-2 300	-7 000	-5 000	-2 300	-2 300	-2 300	-2 300
6071	Extern representation avdragsgill	-5 000	-5 000	-3 000	-3 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
6150	Trycksaker	-11 062	-4 500	-5 000	-5 100	-4 681	-4 681	-4 681	-4 681
6210	Telekommunikation	-3 701	-5 500	-5 000	-5 000	-5 500	-5 500	-5 500	-5 500
6420	Revisionsarvode	-10 788	-12 240	-12 000	-12 500	-12 734	-12 989	-12 989	-13 234
6570	Bankkostnader	-2 270	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500
6991	Övriga externa kostnader avdragsgilla	-7 025	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
ÖVRIGA KOSTNADER		-41 474	-46 540	-48 000	-46 600	-47 215	-47 470	-47 470	-47 715
PERSONALKOSTNADER		-72 840	-71 272	-77 000	-79 500	-80 002	-81 004	-82 006	-83 008
AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		-715 064	-711 000	-711 000	-711 000	-711 000	-711 000	-711 000	-711 000
SUMMA KOSTNADER		-2 696 038	-2 379 095	-2 339 500	-2 351 600	-2 770 843	-2 586 307	-2 715 559	-2 708 594
Rörelseresultat		626 863	958 633	1 063 300	985 700	563 157	747 693	618 441	625 406

Handwritten signature

Konto	Benämning	Utfall	Budget	Prognos	Budget				
		2019	2020	2020	2021	2022	2023	2024	2025
RÄNTEINTÄKTER		2 302	2 040	0	0	0	0	0	0
RÄNTEKOSTNADER		-456 835	-469 000	-425 000	-458 000	-491 000	-524 000	-557 000	-590 000
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-454 533	-466 960	-425 000	-458 000	-491 000	-524 000	-557 000	-590 000
Årets Resultat		172 330	491 673	638 300	527 700	72 157	223 693	61 441	35 406
2072	Årets avsättn underhållsfond	-170 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000	-190 000
2073	Disp.ur underh.fond/yttr fond	0	50 000	10 000	-67 000	-461 000	-246 000	-342 000	-300 000
Underhållsfond		-170 000	-140 000	-180 000	-257 000	-651 000	-436 000	-532 000	-490 000
Underhållsfond		-170 000	-140 000	-180 000	-257 000	-651 000	-436 000	-532 000	-490 000
Resultat efter avsättning underhållsfond		2 330	351 673	458 300	270 700	-578 843	-212 307	-470 559	-454 594
Linköping den 21/10 2020									
									
Clas Nilsson					Gunnar Englander				
									
Marianne Landström					Hans Andersson				
									
Mattias Arvola									

BRF Majoren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Majoren i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

