



## KALLELSE

### Ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättföreningen Majroparken 1

Datum; Måndag den 23 maj 2022, kl. 18.30

Plats; Föreningslokalen eller 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 2022 och ekonomisk plan t.o.m. 2024
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. Frågor och/eller förslag övrigt som väckts till styrelsen
20. Stämmans avslutande

Enskede/Gubbängen 2022-04-25

**Styrelsen i BRF Majroparken 1**

Bilagor; Fullmakt, årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning, revisionsberättelse, budget/ekonomisk plan, underhållsplan, valberedningens förslag och nya stadgar.

# Fullmakt vid Brf Majroparken 1:s stämma den 23 maj 2022

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 2022-12-31. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Fullmakten medförs av fullmaktsinnehavaren till föreningsstämman den 23 maj 2022.

Ort och datum:

---

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

---

att företräda (föra talan och utöva rösträtt) bostadsrättshavaren/fullmaktsgivaren vid föreningsstämma den 23 maj 2022:

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

---

Bostadsrättshavarens/fullmaktsgivarens egenhändiga namnteckning:

---

Namnförtydligande:

---

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Majroparken 1**  
**769600-4352**

**Räkenskapsåret**  
**2021**

Styrelsen för Brf Majroparken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Majroparken1 som bildades 1996, äger byggnaderna på fastigheten Flackttången 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 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Frédéric Elfver	2 år	ledamot, ordförande
Elise Vuori Perez	1 år	ledamot, viceordförande, tomt-/markansvarig
Rune Liljegren	1 år	ledamot, kassör, tomt-/mark-/fastighetprojekt
Jan-Eric Samuelsson	2 år	ledamot, fastighetsansvarig, fastighetsskötsel
Cathrine Schück Östlund	2 år	ledamot fram till oktober 2021
Reine Hernodh	1 år	suppleant
Robert Almqvist	1 år	suppleant
Leif Ingelsson	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
Lidia Ahlberg	port 41

Stämman valde följande personer till portombud för ett år:

Lillebill 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.

Föreningens fastighet, Flackttången 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 m<sup>2</sup> och innehåller 88 st miljövarudeklarerade bostäder uppplåtna 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. 3st garage är färsedda med el-laddboxar.

Föreningens underhållsplan för fastigheten sträcker sig långt fram i tiden. Den följs kontinuerligt av styrelsen och fastighetsgruppen. Löpande fastighetservice 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 12 protokollförda styrelsesammanträden(nr 279-290). Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsearvoden för år 2020 har utbetalats med 130.000:-.Till detta kommer skatter och sociala avgifter.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Yttre renovering och underhåll på bland annat fasad, fönster, portar samt mark och belysningar har skett för 145.867:- och på balkonger för 581.517:-.

Dessutom renovering i hissar med utbyte av tryckknappar och övrigt för 173.049:-  
Amortering på föreningens lån har skett med 965.041:-.

## Väsentliga planer för 2022

Fortsatt löpande underhåll av balkonger planeras. Dock i mindre omfattning än vad som skett under 2021. Äldre tvätt- och torkmaskiner i tvättstugan planeras bytas ut för en kostnad av ca 400.000:-. Föreningens värmecentral som installerades när fastigheten byggdes anses nu ha nått en åldergräns för utbyte och ett utbyte planeras därför ske antingen under 2022 eller 2023. Kostnad ca 400.000:-.

Ränteutvecklingen skall följas och stiger räntan till alltför hög nivå kan föreningens kassamedel behöva tas i anspråk för extra amortering i syfte att minska räntekostnaden.

## Medlemsinformation

I föreningens totalt 88 st lägenheter har 5 st överlåtelser skett under året. Andrahandsuthyrning föreligger i endast en lägenhet per 2021-12-31.

<i>Flerårsöversikt (tkr)</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	5 462	5 423	5 431
Resultat	583	460	641
Omsättningstillgångar	5 593	4 909	4 596
Kortfristiga skulder	1 248	1 034	1 321
Likviditet (%)			
(Oms.tillg/Kortfr.sk)	448	475	348
Eget kapital	33 603	33 019	32 559
Balansomslutning	77 582	77 749	78 286
Soliditet (%) (Eget kapital/Bal.oms)	43%	43%	42%
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)	43 131	44 096	44 806
Låneskuld/kvm bostadsyta (kkr)	6 754	6 905	7 016
Byggnadens tax.värde	75 211	75 211	75 211
Belåningsgrad/byggn.tax.värde (%)	57%	59%	60%
El	171	117	126
El/kvm bostadsyta (kr)	27	18	20
Värme	770	686	707
Värme/kvm bostadsyta (kr)	121	107	111
Vatten	127	119	113
Vatten/kvm bostadsyta (kr)	20	19	18

## Ekonomisk översikt

Omsättningen utgörs i huvudsak av avgifter från medlemmarna. Föreningens ekonomi har även i år visat ett överskott trots höga underhållskostnader för tak, balkong och hissar. Ett budgeterat positivt resultatet kunde ökas ytterligare främst p.g.a 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.

### Förändring eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets början</b>	<b>10 959</b>	<b>12 805</b>	<b>4 435</b>	<b>4 359</b>	<b>460</b>	<b>33 019</b>
Avsättning yttre fond			480	-480		
Disposition av föregående års resultat				460	-460	
Årets resultat					584	584
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 959</b>	<b>12 805</b>	<b>4 915</b>	<b>4 339</b>	<b>584</b>	<b>33 603</b>

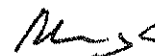
### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserad vinst 4 339 951  
Årets vinst 583 821  
4 923 773

Disponeras så att  
reservering fond för yttre underhåll  
I ny räkning överföres

480 000  
4 443 773  
4 923 773



<b>RESULTATRÄKNING</b>	NOT	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 461 726	5 422 797
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>5 461 726</b>	<b>5 422 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 405 057	-3 409 548
Övriga externa kostnader	4	-98 656	-80 362
Personalkostnader och arvoden	5	-247 567	-234 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-850 158	-850 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 601 438</b>	<b>-4 574 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>860 288</b>	<b>847 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 554	7 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 021	-395 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 467</b>	<b>-387 440</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>583 821</b>	<b>460 425</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>583 821</u></b>	<b><u>460 425</u></b>

PL



BALANSRÄKNING	NOT	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader	6	71 989 584	72 839 742
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 989 584</b>	<b>72 839 742</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 989 584</b>	<b>72 839 742</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Kundfordringar		250	0
Övriga fordringar	7	16 223	2 484 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	239 856	255 452
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 329</b>	<b>2 740 420</b>
<b><u>Kassa och bank</u></b>			
Kassa och bank		5 336 273	2 168 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 336 273</b>	<b>2 168 696</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 592 602</b>	<b>4 909 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>77 582 186</u></b>	<b><u>77 748 858</u></b> <i>x</i> <i>12</i>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		23 764 000	23 764 000
Fond för yttre underhåll		4 915 000	4 435 000
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>28 679 000</b>	<b>28 199 000</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		4 339 951	4 359 526
Årets resultat		583 821	460 425
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 923 773</b>	<b>4 819 951</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 602 773</b>	<b>33 018 951</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	29 806 182	29 871 223
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 806 182</b>	<b>29 871 223</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 325 000	14 225 000
Leverantörsskulder		197 524	168 210
Skatteskulder		12 655	22 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	638 052	443 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 173 231</b>	<b>14 858 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>77 582 186</u></b>	<b><u>77 748 858</u></b>

*M*

## 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 där föreningens underhållsplan ligger till grund för avsättningens storlek. Ytterligare avsättningar samt ianspråkstagande av yttre fond sker i enlighet med föreningsstämmans 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 rak avskrivning motsvarande 1 % per år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas (%):

Ursprunglig byggnad	1,0
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	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter bostäder	5 091 576	5 091 576
Hysesintäkter lokaler	24 700	24 150
Hysesintäkter parkeringsplatser	311 550	291 400
Övriga intäkter	33 900	15 671
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 461 726</b>	<b>5 422 797</b>

*Handwritten signature*

**Not 3**

**Drift- och fastighetskostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Periodiskt underhåll	0	303 601
Rep- och underhåll, tekn inst	173 049	66 881
Rep- och underhåll, bostad	11 202	7 174
Rep- och underhåll, yttre	145 867	26 348
Rep- och underhåll, tvättstuga	18 807	7 936
Rep- och underhåll, övrigt	95 676	12 353
Rep- och underhåll, portreovering	0	548 313
Rep- och underhåll balkong	581 517	0
El	171 443	116 821
Värme	770 135	685 913
Vatten	127 442	119 032
Fastighetsskötsel och städning	61 569	98 304
Sophantering	99 538	108 792
Trädgårdsskötsel & snöbekämpning	206 053	184 047
Serviceavtal - tekniska installationer	234 151	268 223
Förvaltningskostnader	106 426	105 360
Tomträttsavgäld	331 200	331 200
Försäkring	80 015	78 287
Fastighetsavgift	147 762	145 122
Övriga arvoden	9 456	44 403
OVK	0	136 525
Övriga kostnader	33 749	14 913
<b>Summa Drift- och fastighetskostnader</b>	<b>3 405 057</b>	<b>3 409 548</b>

**Not 4**

**Övriga externa kostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Administrativa kostnader	39 248	32 373
Övriga kostnader	59 408	47 989
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>98 656</b>	<b>80 362</b>

*Ma*

**Not 5**

**Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	130 000	120 000
Löner fastighetsskötare	60 000	60 000
Sociala kostnader	34 129	31 739
Revisionsarvode	23 438	23 125
<b>Summa personal- och arvodeskostnader</b>	<b>247 567</b>	<b>234 864</b>

**Not 6**

**Byggnader**

<u>Byggnader</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	85 015 803	85 015 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>85 015 803</b>	<b>85 015 803</b>
Ingående avskrivningar	-12 176 061	-11 325 903
Årets avskrivningar	-850 158	-850 158
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 026 219</b>	<b>-12 176 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 989 584</b>	<b>72 839 742</b>
Taxeringsvärden byggnader	75 211 000	75 211 000
Taxeringsvärden mark	39 726 000	39 726 000
	<b>114 937 000</b>	<b>114 937 000</b>
Bokfört värde byggnader	71 989 584	72 839 742
	<b>71 989 584</b>	<b>72 839 742</b>

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

**Not 7**

**Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Klientmedelskonto SHB	0	2 464 687
Skattefodran	16 223	20 281
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 223</b>	<b>2 484 968</b>

*Pa*

**Not 8**

<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
Försäkring	86 840	80 015
Kabel-tv	37 165	36 952
Tomträttsavgäld	82 800	82 800
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 051	55 685
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>239 856</b>	<b>255 452</b>

**Not 9**

<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
<u>Långivare</u>		
SBAB 10242754	11 350 000	11 850 000
SBAB 12853270	1 975 000	2 375 000
SBAB 12853629	14 806 182	14 871 223
SBAB 12853645	15 000 000	15 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>43 131 182</b>	<b>44 096 223</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 710tkr årligen.

Om 5 år med oförändrad amorteringstakt, beräknas skulden till kreditgivaren upp till 39 581 Tkr.

**Not 10**

<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	405 746	197 920
Upplupna sociala avgifter och skatt	15 063	76 476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 243	168 871
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>638 052</b>	<b>443 267</b>

*RL*

Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)

58 935 600

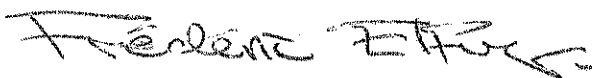
58 935 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Stockholm 2022-04-26



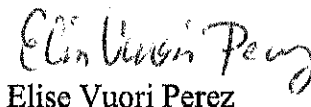
Frédéric Elfver



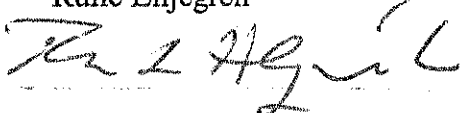
Jan-Eric Samuelsson



Rune Liljegren



Elise Vuori Perez

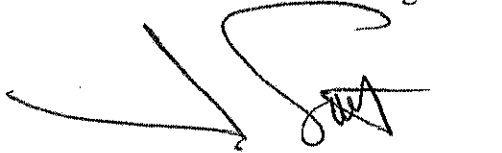


Robert Almqvist

*undertecknar i egenskap av suppleant*

## REVISORSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2022-04-27



Jörgen Götehed  
Borevision

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majroparken 1 för räkenskapsåret 2021.

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 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.

#### 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 uppger, 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.



## 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 Brf Majroparken 1 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:

- 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 överträdelse 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 27/4 2022

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

	Utfall 2019	Utfall 2020	Utfall 2021	Budget 2021	Budget 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Avgiftshöjningar							
<b>Rörelsens intäkter</b>							
Diverse intäkter, garage, hyror	339	331	370	320	320	320	320
Årsavgifter	5092	5092	5092	5090	5090	5090	5090
<b>S:a intäkter</b>	<b>5431</b>	<b>5423</b>	<b>5462</b>	<b>5410</b>	<b>5410</b>	<b>5410</b>	<b>5410</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>							
Underhåll diverse	738	973	1026	600	900	750	750
Drift, värme, el och vatten	947	922	1069	1015	1100	1050	1050
Skötsel	885	1039	832	951	910	910	910
Fastighetsavgift/Tomträttsavgäld	472	476	478	481	481	481	481
Administration	332	315	346	342	350	350	350
<b>S:a kostnader</b>	<b>3374</b>	<b>3725</b>	<b>3751</b>	<b>3389</b>	<b>3741</b>	<b>3541</b>	<b>3541</b>
Avskrivningar	850	850	850	850	850	850	850
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1207</b>	<b>848</b>	<b>861</b>	<b>1171</b>	<b>819</b>	<b>1019</b>	<b>1019</b>
Finansiella intäkter	12	7	6	5	5	5	5
Finansiella kostnader	578	395	283	408	450	500	550
<b>Årets resultat</b>	<b>641</b>	<b>460</b>	<b>584</b>	<b>768</b>	<b>374</b>	<b>524</b>	<b>474</b>

Bostadsrättsföreningen Majroparken 1.

Valberedningens förslag till bostadsrättsföreningens årsstämma 2022-05-23

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	1 år
	Elise Vuori Perez	2 år
	Rune Liljegren	2 år
	Jan-Eric Samuelsson	1 år
	Martin Harris	2 år

Suppleanter	Robert Almqvist
	Andrea Elgström
	Christina Asp

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

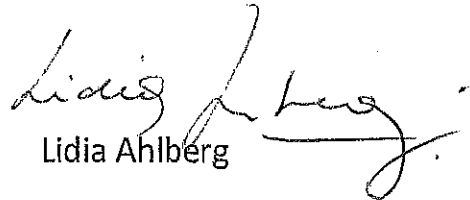
Revisor BoRevision i Sverige AB, Jörgen Götehed

Revisor supp. BoRevision i Sverige AB, Frida Jansson

Valberedning  
Eva Wiman  
Karna Oljeqvist  
Lidia Ahlberg

  
Eva Wiman

  
Karna Oljeqvist

  
Lidia Ahlberg

Föreningen har rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen på obetalda avgifter enligt denna paragraf och 15 § från förfallodagen till dess full betalning sker samt även ersättning för påminnelseavgift eller förseningsersättning samt inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

---

## Ansvar för mark, hus och lägenheter

### 17 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, uteplats, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement om sådana ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten ska ske på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat. Åtgärder som påverkar husets ventilation får inte utföras utan styrelsens tillstånd.

Bostadsrättshavaren ansvarar bland annat för följande i lägenheten:

- a. ytskikt på rummets väggar, golv och tak samt underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt; bostadsrättshavaren ansvarar även för tätskikt,
- b. icke bärande innerväggar,
- c. till fönster och fönsterdörr hörande glas, bågar, spröjs, persienn, beslag, gångjärn, handtag, spanjolett, låsanordning, vädringsfilter, tätningsslistor och tröskel samt invändig målning;
- d. bostadsrättshavaren ansvarar dock inte för utbyte av fönster och fönsterdörr, till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, tätningsslistor, glas, spröjs, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nyckel; bostadsrättshavaren ansvarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; bostadsrättshavaren ansvarar inte för utbyte av ytterdörr,
- e. innerdörr och säkerhetsgrind inklusive karmar,
- f. lister, foder, stuckaturer,
- g. inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, diskmaskin, tvättmaskin, torktumlare och dylikt samt sanitetsporslin jämte badkar, duschvägg, duschkabin och dylikt,
- h. ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, gas och informationsöverföring till de delar dessa är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- i. anslutningskoppling på vattenledning samt tillhörande avstängningsventil och armatur för vatten exempelvis kran, blandare och duschanordning; inklusive packningar till dessa,
- j. vattenlås och golvbrunn inklusive klämring samt rensning av dessa; rensning av ledningar, till de delar ledningarna är åtkomliga från lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- k. varmvattenberedare,
- l. elektrisk golvvärme, elhanddukstork, och elradiator; i fråga om vattenfylld radiator svarar bostadsrättshavaren endast för målning av radiator och värmeledning,
- m. säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, strömbrytare, jordfelsbrytare, eluttag och fast armatur,

- n. eldstad, braskamin och kakelugn; inklusive rökgångar inuti i dessa,
- o. rengöring av ventilationsdon,
- p. köksfläkt jämte kåpa, om fläkten inte ingår i husets ventilationssystem; bostadsrättshavaren svarar alltid för kåpans armatur och strömbrytare samt rengöring och byte av filter,
- q. brandvarnare,
- r. egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

## 18 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handdukstork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,
- c. i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringsskåp,
- d. ytbehandling av utsida av ytterdörr och all målning, även mellan fönsterbågar, med undantag för insidan av fönster och fönsterdörr samt utbyte av ytterdörr, fönster och fönsterdörr,
- e. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),

- f. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
- g. brevlåda och postbox.

## 19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.

## 20 § Övertagande av underhållsansvar

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet ska fattas på föreningsstämma och avse åtgärder som företas i samband med underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

På f.g. års stämma i föreningen beslutades om att anta nya stadgar, de s.k. mönsterstadgarna som utarbetats av Fastighetsägarna. Vi beslutade också om att anta tillägget som ringats in nedan.  
Detta tillägg föll bort i utdraget för 17 § och som bifogades i årets kallelse.

### Styrelsen BRF Majroparken 1

egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, takterrass, mark eller uteplats med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning samt att avrinning av dagvatten inte hindras. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd anbringa annat ytskikt än det ursprungliga.

Anordningar som luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmatur, solskydd, antenner och annat får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

### 18 § Bostadsrättsföreningens ansvar

Föreningen svarar för att hålla huset, marken och lägenheterna i gott skick i den mån ansvaret inte åligger bostadsrättshavaren. Föreningen ansvarar bland annat för:

- a. ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- b. vattenfylld radiator, förutom målning; vattenburen handduktork och vattenburen golvvärme, om föreningen försett lägenheten med dessa,

av ytterdörr,  
och mönsterdörr,

- e. rökgång (dock inte rökgång i eldstad och kakelugn),
- f. ventilationskanal och ventilationsdon samt köksfläkt jämte kåpa om fläkten ingår i husets ventilationssystem,
- g. brevlåda och postbox.

### 19 § Brand- eller vattenledningsskada samt ohyra

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg eller tillsyn.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenledningsskada i tillämpliga delar.