



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1986-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket. Därutöver har föreningen ordningsregler, gällande från 2015-05-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJTALAREN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är köpt med tomt.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Livstids brandförsäkring finns hos Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1934-35 och består av 1 flerbostadshus i bv plus 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3122 kvadratmeter, varav 2 543 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	>5 rok
8	14	7	7	2

Förvaltning:

- Ekonomisk förvaltning Styrelsen och Björn Lindqvist
- Lägenhetsförteckning Styrelsen
- Teknisk förvaltning Styrelsen och POS Fastighetsvård AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har under året inga överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till årsmötet
Per Henriksson	Konstituerad Ordf	2022
Björn Lüdtker	Ledamot	2022
Marianne Jonasson	Ledamot	2021
Martin Sandström	Ledamot	2021
Björn Lindqvist	Ledamot	2021
Daniel Moberg	Suppleant	2022

Stadgarna medger val på högst 2 år.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Därutöver har ett antal mindre frågor lösts med mejl/direktkontakt inom styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Rosengren och Åsa Hultengård.

Valberedning

I valberedningen ingår Gerd Uleander och Erika Dennerheim.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-09-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Sotning av eldstäder har genomförts.

Ny avfuktungsanläggning har installerats i tvättstugans torkrum.

Ny entrédörr har installerats.

Med huset tidsenliga belysningsarmaturer har monterats i trapphuset.

Lån på 500.000:- har betalats.

Radonmätning av ett urval av lägenheter har på börjats i december, pågår i minst 2 månader.

Historiskt viktigare åtgärder

-95 – 97	stambyte		
-99	fönsterrenovering	-00	renov fastig elnät
-01	byte värmexlare	-01	ombyggnad hiss
-02	flytt av tvättstuga	-03	byte av elstigare
-05	fönstermålning	-05	fasadrenovering
-05 – 06	byte av lgh.dörrar	-05	del av tak renoveras
-06	enkel fläktstyrning	-07	byte expansionkärl
-10	fönstermålning	-11	takvärmerenoverin
-11	takrenovering (återstående del)-	-11	balkongrenovering
-11	nya maskiner till tvättstugan	-13	bredbandsinstallation
-14	värmeoptimeringssystem	-15	trapphusrenovering
-16	OVK	-18	stamspolning
-18	byte av styrelektronik i hissen	-20	sotning
-20	ny avfuktningssystem	-20	ny entrédörr
-20	ny belysningsarmatur		

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2020-12-31 uppgick till 89 518 tkr.

Fastighetens taxeringsvärde är 91 000 tkr.

Inteckningar, som säkerhet för lån, finns i fastigheten till ett värde av 9 522 tkr i Swedbank.

Styrelsen avser att behålla avgiften oförändrad för år 2020.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsyta	569	569	569	569	569	569
Lån/kvm bostadsyta	1 034	1 244	1 256	1 269	1 281	1 844
Skatt/kvm totalyta	17	17	16	16	15	15
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	10	9	9	9
Värme inkl. varmvatten						
kvm/totalyta	111	113	109	113	120	109
Vattenkostnad						
/kvm/totalyta	18	17	17	16	15	13
Sophantering/kvm						
bostadsyta	21	15	13	13	13	12

Förslag till resultatdisposition;

Årets resultat före avsättning till fond för underhåll uppgår till 372 923,12 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. Styrelsen föreslår också att den stadgeenliga avsättningen till fond för underhåll skall uppgå till 350 000 kronor.

	Fond för underhåll	Balanserad förlust
UB 2020 i balansräkningen	1 084 077,35	-140 249,64
Disposition av årets vinst		372 923,12
Avsättning till fond för underhåll	350 000,00	22 923,12
	1 434 077,35	-117 326,52

Redovisnings- och värderingsprinciper

- Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Kommentarer till årets resultat och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning samt bilaga 1, noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
INTÄKTER			
Årsavgifter		1 447 500,00	1 447 500,00
Övriga rörelseintäkter		5 324,00	10 645,00
		<u>1 452 824,00</u>	<u>1 458 145,00</u>
KOSTNADER			
Driftskostnader	Not 1	-814 828,80	-792 481,40
Avskrivningar	Not 2	-164 814,00	-164 814,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH SKATT		473 181,20	500 849,60
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 069,92	3 284,39
Räntekostnader		-49 026,00	-56 902,00
Finansiella kostnader		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		427 225,12	447 231,99
Skattekostnad		-54 302,00	-52 326,00
ÅRETS RESULTAT		372 923,12	394 905,99

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och byggnadsförbättringar	Not 2	10 648 564,04	10 813 378,04
Mark		3 487 000,00	3 487 000,00
		<u>14 135 564,04</u>	<u>14 300 378,04</u>
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 300,00	2 300,00
		<u>2 300,00</u>	<u>2 300,00</u>
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 137 864,04	14 302 678,04
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader	Not 3	17 881,00	17 805,00
Skattefordran		7 666,00	5 112,00
Övriga fordringar		0,00	44 800,00
		<u>25 547,00</u>	<u>67 717,00</u>
POSTGIRO OCH BANK			
Bank		1 415 701,79	1 792 042,12
		<u>1 415 701,79</u>	<u>1 792 042,12</u>
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 441 248,79	1 859 759,12
SUMMA TILLGÅNGAR		15 579 112,83	16 162 437,16

5



2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	-5 686 352,00	-5 686 352,00
Inbetalt kapitaltillskott 1995	-125 000,00	-125 000,00
Upplåtelseavgifter	-5 527 695,00	-5 527 695,00
Underhållsfond	Not 4 -1 084 077,35	-1 161 811,80
	<u>-12 423 124,35</u>	<u>-12 500 858,80</u>

Fritt eget kapital

Balanserad förlust	140 249,64	185 155,63
Årets resultat	<u>-372 923,12</u>	<u>-394 905,99</u>
	<u>-232 673,48</u>	<u>-209 750,36</u>

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR

-12 655 797,83 -12 710 609,16

SKULDER

Långfristiga skulder

Lån från kreditgivare	Not 5 -2 630 488,00	-3 162 488,00
Summa	<u>-2 630 488,00</u>	<u>-3 162 488,00</u>

Kortfristiga skulder

Upplupna löner, prel.skatt och arbetsg.avg	-3 944,00	-3 943,00
Leverantörsskulder	Not 6 -69 306,00	-87 784,00
Upplupna räntor	-676,00	-2 807,00
Övriga kortfr. skulder	0,00	0,00
Förutbetalda hyror	<u>-218 901,00</u>	<u>-194 806,00</u>
	<u>-292 827,00</u>	<u>-289 340,00</u>

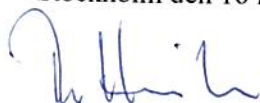
SUMMA SKULDER

-2 923 315,00 -3 451 828,00

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

-15 579 112,83 -16 162 437,16

Stockholm den 16 mars 2021



Per Henriksson



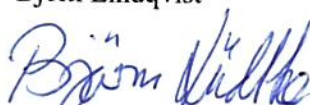
Björn Lindqvist



Martin Sandström



Marianne Jonasson



Björn Lüdtké

Bilaga 1 till verksamhetsberättelse 2020

Not 1)	2020	2019
<u>Driftskostnader</u>		
Värme	346 006,00	352 975,00
Vatten o avlopp	56 492,00	53 017,00
Elektricitet	30 000,00	31 410,00
Sophämtning	53 032,00	39 205,00
Kabel TV och bredband	65 569,00	65 008,00
Städning	45 900,00	53 800,00
Reparationer av fastighet	12 563,00	413,00
Underhåll	427 734,45	48 622,00
Upplösning underhållsfond	-427 734,45	-48 622,00
Styrelse o revisionsarvode inkl soc. avg	62 653,00	61 164,00
Teknisk och ekonomisk förvaltning	72 818,00	72 680,00
Försäkring	53 708,00	48 604,00
Övrigt	16 087,80	14 205,40
SUMMA	814 828,80	792 481,40

Not 2)	UB 2020-12-31	Avskrivning 2020	Årets anskaffning	UB 2019-12-31
<u>Avskrivningar</u>				
Byggnad och byggnads- förbättringar	14 135 564,04	-164 814,00	0	14 300 378,04

Not 3)	2020-12-31	2019-12-31
<u>Förutbetalda kostnader</u>		
Hissen AB	1 413,00	1 413,00
Telenor	10 568,00	10 568,00
ComHem	5 900,00	5 824,00
SUMMA	17 881,00	17 805,00

Not 4)	2020-12-31	2019-12-31
<u>Underhållsfond</u>		
Ingående balans	-1 511 811,80	-1 210 433,80
Årets upplösning för genomfört underhåll	427 734,45	48 622,00
Utgående balans i bokslutet	-1 084 077,35	-1 161 811,80
Förslag till avsättning	-350 000,00	-350 000,00
Saldo efter föreslagen avsättning	-1 434 077,35	-1 511 811,80

Not 5)			2020-12-31	2019-12-31
<u>Lån från kreditgivare</u>				
<u>Långivare</u>	<u>Bindning</u>	<u>Rta %</u>		
Swedbank	2020-02-28	1,324	0,00	500 000,00
Swedbank	2022-09-23	1,850	2 630 488,00	2 662 488,00
SUMMA			2 630 488,00	3 162 488,00

Not 6)			2020	2019
<u>Leverantörsskulder</u>				
Veolia			3 813,00	1 499,00
POS Fastighetsvård			3 313,00	3 206,00
Fortum El			2 779,00	1 926,00
Stockholm Exergi			46 218,00	45 776,00
FYA Städ			0,00	10 700,00
Stockholm Vatten och Avfall			13 183,00	23 902,00
Två Smälningar Trädgård			0,00	775,00
SUMMA			-69 306,00	-87 784,00

Revisionsberättelse

Brf Majtalaren 2, org. nr 716419-1772

Vi har i egenskap av internrevisorer granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Majtalaren 2, org. nr 716419-1772, för år 2020.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt vår uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och dess finansiella resultat för år 2020. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vår granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen;
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen; och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 18 / 3 2021



Annika Rosengren

Stockholm den 18 / 3 2021



Åsa Hultengård