

Årsredovisning
för
Brf Majroparken 2

769600-4394

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Majroparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Polygripen 1, bebyggdes 1996. Föreningen registrerades 1994-09-20. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 88 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 20 parkeringsplatser samt 31 garageplatser. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgiften fastställs för tio år i taget. Innevarande period började 1 januari 2017. Tidigast uppsägningsdatum för tomträtten är 2057-01-01.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 6 015 m²

Total lokalyta: 415 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA svensk filial.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsskötare har varit Alova Fastighetsteknik AB (tidigare Etcon AB) och städning har skötts av KEAB Gruppen AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhåll fram till 2044. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Byte av cirkulationspump till tappvattnet	2024
Byte av avloppsrör under ena parkeringen	2023
Två sista nödtelefonerna med gammal teknik utbytta mot nya	2023
Utbyte av samtliga maskiner i tvättstugan port 27	2023
Installation av 8 st laddstolpar för elbil	2023
Ledbelysning trapphus	2022
Nödtelefon i hiss	2022
Högtrycksspolning av stammar och påstick	2022
Byte samtliga maskiner i tvättstugan i port 21	2022
Insallation samt insjustering av vvc-systemet	2022
Underhållsmålning balkonger, räcken och skärmar	2021
Nya filter till radiatorerna i samband med OVK-besiktning	2021
Målningsarbeten garage, uthus och renovering av dörrar och portar	2020
Byte/målning av balkongräcken	2012-2018
Stamspolning	2016
Ny pump till radiatorvattnet	2016
Rengöring av värmeväxlar, installation av magnetfilter och avgasare	2016
Fasadvätt	2015
Underhåll av ventilationssystemet	2015
Byte av gårdsgård	2015
Reparation av tak	2014

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Enskede.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gruppavtal tecknat med Ownit AB för bredband vilket fr o m 1 dec ingår i avgiften

Ny låneupphandling gjord under hösten med Handelsbanken med en ränta på 2,49% för stora lånet och 2,38% för det lilla med en fast ränta i två år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

IMD blev något försenat men är fullt genomfört våren 2025. Ny ekonomisk förvaltare från 1 januari 2025 Fastum AB. Hissarna och värmesystemet har varit i bruk sedan 90-talet och bedöms nu vara i behov av modernisering. Arbetet kommer att ske inom de närmaste åren och finansieras med lånade pengar. Inflationen och det ökade ränteläget påverkar också föreningens ekonomi negativt. Styrelsen överväger en avgiftshöjning från och med nästa år för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 126 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 125 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Hjelm	Ordförande
	Per Eriksson	Ledamot
	Barbro Lindberg	Ledamot
	Takeyu Boström	Ledamot
	Jan Karlsson	Ledamot
	Katrin Kuniholm	Ledamot

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Josef Bergerheim	Ordinarie extern Parameter Revision
Valberedning	Kerstin Edler Johanna Lundgren	Sammanställande

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-25.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 928	5 906	5 736	5 629	5 606
Resultat efter finansiella poster	11	142	896	-256	704
Soliditet (%)	44	44	43	43	42
Årsavgifter bostäder, genomsnitt per kvm boyta	937	937	892	892	892
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	95	95	93	95	96
Värmekostnad per kvm totalyta	143	132	118	117	116
Vattenkostnad per kvm totalyta	38	31	25	24	18
Elkostnad per kvm totalyta	25	31	30	20	22
Energikostnad per kvm totalyta	207	194	173	161	156
Fastighetslån per kvm totalyta	6 732	6 856	6 981	7 105	7 762
Fastighetslån per kvm uppl. Med bostadsrätt	7 196	7 329	7 462	7 595	7 762
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,00	3,90	0,74	0,28	0,98
Räntekänslighet	8	8	8	9	9
Sparande per kvm totalyta	140	160	334	398	366

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 462 000	13 015 000	1 506 325	8 024 356	141 975	35 149 656
Avsättning underhållsfond			648 700	-648 700		0
Uttag underhållsfond			-497 000	497 000		0
Omföring av föregående års resultat:				141 975	-141 975	0
Årets resultat					10 149	10 149
Belopp vid årets utgång	12 462 000	13 015 000	1 658 025	8 014 631	10 149	35 159 805

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 014 631
årets vinst	10 149
	8 024 780

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl UH-plan	700 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-50 291
i ny räkning överföres	7 375 071
	8 024 780

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 927 993	5 906 402
Övriga rörelseintäkter		100	38 172
Summa rörelseintäkter		5 928 093	5 944 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 031 295	-2 891 007
Övriga externa kostnader	4	-177 986	-260 817
Personalkostnader	5	-142 373	-130 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-827 539	-787 622
Summa rörelsekostnader		-4 179 193	-4 070 013
Rörelseresultat		1 748 900	1 874 561
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 587	4 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 764 338	-1 736 688
Summa finansiella poster		-1 738 751	-1 732 586
Resultat efter finansiella poster		10 149	141 975
Resultat före skatt		10 149	141 975
Årets resultat		10 149	141 975

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 098 515	77 805 647
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	454 197	508 017
Summa materiella anläggningstillgångar		77 552 712	78 313 664
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		77 556 212	78 317 164
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 575	14 879
Övriga fordringar		0	122 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	15 323
Summa kortfristiga fordringar		5 575	152 478
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 715 033	1 824 705
Summa kassa och bank		1 715 033	1 824 705
Summa omsättningstillgångar		1 720 608	1 977 183
SUMMA TILLGÅNGAR		79 276 820	80 294 347

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 477 000

25 477 000

Fond för yttre underhåll

1 658 025

1 506 325

Summa bundet eget kapital

27 135 025

26 983 325

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 014 631

8 024 356

Årets resultat

10 149

141 975

Summa fritt eget kapital

8 024 780

8 166 331

Summa eget kapital

35 159 805

35 149 656

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

42 485 532

0

Summa långfristiga skulder

42 485 532

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

800 000

44 085 532

Leverantörsskulder

382 624

218 645

Skatteskulder

13 640

10 032

Övriga skulder

11

63 882

2 690

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

371 337

827 792

Summa kortfristiga skulder

1 631 483

45 144 691

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 276 820

80 294 347

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 149	141 975
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		827 539	787 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		837 688	929 597
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		9 304	-4 115
Förändring av kortfristiga fordringar		98 779	-40 788
Förändring av leverantörsskulder		163 979	29 389
Förändring av kortfristiga skulder		-352 836	74 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten		756 914	988 909
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-66 587	-386 174
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-66 587	-386 174
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-800 000
Årets kassaflöde		-109 673	-197 265
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 824 706	2 021 971
Likvida medel vid årets slut		1 715 033	1 824 706

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter: I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Fastighetens belåning per kvm

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

Genomsnittlig skuldränta (%)

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

Räntekänslighet (%)

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta

Visar vad som återstår när avskrivningar, kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 636 700	5 636 700
Hyror lokaler	6 144	6 024
Hyror parkeringar	74 748	71 294
Hyror garage	200 400	183 056
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 411	8 528
Gemensamhetsel	7 591	800
	5 927 994	5 906 402

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	374 603	322 009
Periodiskt underhåll	50 291	97 500
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	292 926	241 132
Uppvärmningskostnad	922 580	851 684
Vatten & avloppsavgifter	244 908	199 352
Elavgifter	163 281	199 506
Renhållning	157 422	142 888
Snöröjning	108 145	115 396
Förbrukningsinventarier/materiel	4 400	3 841
Försäkring fastighet	136 004	129 272
Tv, bredband och telefoni	68 905	84 204
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	163 130	159 522
Tomträttsavgäld	344 700	344 700
	3 031 295	2 891 006

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	22 812	20 204
Stämmor, styrelsemöten, representation	13 301	12 244
Porto	535	90
Telefon	2 380	8 986
Inkasso-Juristarvode	23 970	106 051
Förvaltningsarvode företag	90 724	87 575
Administrationskostnader	11 456	6 015
Avgifter för myndigheter	8 240	8 240
Organisation, datakostnader	2 194	881
Pantsättningsavgifter	573	3 967
Överlåtelseavgifter	1 432	6 564
Kontorsmaterial	370	0
	177 987	260 817

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	114 500	105 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 873	25 567
Summa	142 373	130 567

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och markanläggningar

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnad	93 733 292	93 628 624
Aktivering laddstationer elbil	35 699	104 668
Aktivering lock till molok	30 888	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 799 879	93 733 292
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 927 645	-15 168 037
Årets avskrivningar	-773 719	-759 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 701 364	-15 927 645
Utgående redovisat värde	77 098 515	77 805 647
Taxeringsvärden byggnader	96 041 000	96 041 000
Taxeringsvärden mark	49 928 000	49 928 000
	145 969 000	145 969 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	654 983	373 477
Aktivering maskiner tvättstuga	0	281 506
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	654 983	654 983
Ingående avskrivningar	-146 966	-118 952
Årets avskrivningar	-53 820	-28 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 786	-146 966
Utgående redovisat värde	454 197	508 017

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	11 961	12 599
SBAB spar	1 029 939	1 005 860
Nordea	495 420	806 246
Danske Bank	177 713	0
	1 715 033	1 824 705

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	
Stadshypotek	2,490	2026-10-30	42 861 782
Stadshypotek	2,380	2026-12-01	423 750
			43 285 532

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

Kommande års förväntade amortering är 800 000 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 39 285 532 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 234 400	67 234 400
	67 234 400	67 234 400

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	34 350	0
Sociala avgifter	27 873	0
Återbetalning felaktig inbetalning	4 206	2 690
Avräkning skatter och avgifter	6 378	
	72 807	2 690

Enskede 2024

Mats Hjelm
Ordförande

Per Eriksson

Barbro Lindberg

Takeyu Boström

Jan Karlsson

Katrin Kuniholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Barbro Elisabet Lindberg

Styrelseledamot

Serienummer: 11cfe1aa3493e6[...]26ba07bddf075

IP: 213.64.xxx.xxx

2025-05-31 10:10:50 UTC



MATS HJELM

Styrelseordförande

Serienummer: 44000f9f8694e3[...]jedcae52db466b

IP: 90.238.xxx.xxx

2025-05-31 11:24:17 UTC



Jan Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 6de36e5eaa6021[...]7fc0b76500ec7

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-05-31 14:04:26 UTC



KATRIN KUNIHOLM

Styrelseledamot

Serienummer: 99295f261e35a8[...]9369917bb9a84

IP: 85.228.xxx.xxx

2025-05-31 19:09:25 UTC



Takeyu Boström

Styrelseledamot

Serienummer: 4070817f1fe73a[...]4afde5dd89815

IP: 165.231.xxx.xxx

2025-05-31 21:52:20 UTC



PER ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: bfc6e034a6ae16[...]cd8c640beaf37

IP: 31.211.xxx.xxx

2025-06-01 07:00:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOSEF LASSE BERGERHEIM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 734353cdd5416d[...]80c1f5df8c076

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-06-01 07:59:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.