



**Styrelsen får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 1 januari - 31 december 2021.**

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2021

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 7 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 Lüdtke	Ledamot	2022
Charlotte Carlstedt	Ledamot	2023
Martin Sandström	Ledamot	2023
Björn Lindqvist	Ledamot	2023
Daniel Moberg	Suppleant	2022

Stadgarna medger val på högst 2 år.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Revisor har varit Annika Rosengren.

Anders Jäder har flyttat under året och avsagt sig revisorsuppdraget.

Valberedning

I valberedningen ingår Gerd Uleander och Erika Dennerheim.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-04-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Målning av fönster, renovering av skadade delar, komplettering av karmbottenbleck och byte av trasiga ytterglas.

Installation av radonventilation i källaren.

Låneskulden minskad mer 32.000:-

Historiskt viktigare åtgärder

-95 – 97	stambyte		
-99	fönsterrenovering	-00	renov fastig elnät
-01	byte värmeväxlare	-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	-21	installation av radonventilation
-21	fönstermålning		

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2021-12-31 uppgick till 89.612 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 2021.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta	569	569	569	569	569	569
Lån/kvm bostadsyta	1 022	1 034	1 244	1 256	1 269	1 281
Skatt/kvm totalyta	18	17	17	16	16	15
Elkostnad/kvm totalyta	14	10	10	10	9	9
Värme inkl. varmvatten kvm/totalyta	126	111	113	109	113	120
Vattenkostnad /kvm/totalyta	19	18	17	17	16	15
Sophantering/kvm bostadsyta	20	21	15	13	13	13

Förslag till resultatdisposition;

Årets resultat före avsättning till fond för underhåll uppgår till 316 125,88 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. Styrelsen föreslår också att den stadgeenliga avsättningen till fond för underhåll skall uppgå till 300 000 kronor.

	Fond för underhåll	Balanserad förlust
UB 2021 i balansräkningen	736 537,35	-117 326,52
Disposition av årets vinst		316 125,88
Avsättning till fond för underhåll	300 000,00	16 125,88
	1 036 537,35	-101 200,64

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

		2021	2020
INTÄKTER			
Årsavgifter		1 447 500,00	1 447 500,00
Övriga rörelseintäkter		9 332,00	5 324,00
		<u>1 456 832,00</u>	<u>1 452 824,00</u>
KOSTNADER			
Driftskostnader	Not 1	-875 027,50	-814 828,80
Avskrivningar	Not 2	-164 814,00	-164 814,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH SKATT		416 990,50	473 181,20
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 013,38	3 069,92
Räntekostnader		-48 436,00	-49 026,00
Finansiella kostnader		0	0
RESULTAT FÖRE SKATT		371 567,88	427 225,12
Skattekostnad		-55 442,00	-54 302,00
ÅRETS RESULTAT		316 125,88	372 923,12



BALANSRÄKNING		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och byggnadsförbättringar	Not 2	10 483 750,04	10 648 564,04
Mark		3 487 000,00	3 487 000,00
		<u>13 970 750,04</u>	<u>14 135 564,04</u>
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 300,00	2 300,00
		<u>2 300,00</u>	<u>2 300,00</u>
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 973 050,04	14 137 864,04
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader	Not 3	18 055,00	17 881,00
Skattefordran		6 526,00	7 666,00
Övriga fordringar		2 856,00	0,00
		<u>27 437,00</u>	<u>25 547,00</u>
POSTGIRO OCH BANK			
Bank		1 182 779,67	1 415 701,79
		<u>1 182 779,67</u>	<u>1 415 701,79</u>
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 210 216,67	1 441 248,79
SUMMA TILLGÅNGAR		15 183 266,71	15 579 112,83

2021-12-31

2020-12-31

**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 -736 537,35	-1 084 077,35
	<u>-12 075 584,35</u>	<u>-12 423 124,35</u>

Fritt eget kapital

Balanserad förlust	117 326,52	140 249,64
Årets resultat	<u>-316 125,88</u>	<u>-372 923,12</u>
	-198 799,36	-232 673,48

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR**

-12 274 383,71 -12 655 797,83

SKULDER

Långfristiga skulder

Lån från kreditgivare	Not 5 -2 598 488,00	-2 630 488,00
Summa	<u>-2 598 488,00</u>	<u>-2 630 488,00</u>

Kortfristiga skulder

Upplupna löner och arbetsg.avg	-3 945,00	-3 944,00
Leverantörsskulder	Not 6 -94 377,00	-69 306,00
Upplupna räntor	-670,00	-676,00
Övriga kortfr. skulder	0,00	0,00
Förutbetalda hyror	<u>-211 403,00</u>	<u>-218 901,00</u>
	-310 395,00	-292 827,00

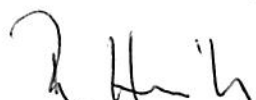
SUMMA SKULDER

-2 908 883,00 -2 923 315,00

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

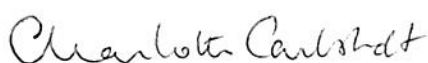
-15 183 266,71 -15 579 112,83

Stockholm den 8 mars 2022


Per Henriksson


Björn Lindqvist


Martin Sandström


Charlotte Carlstedt


Björn Lüdtke



Bilaga 1 till verksamhetsberättelse 2021

Not 1)	2021	2020
<u>Driftskostnader</u>		
Värme	394 579,00	346 006,00
Vatten o avlopp	60 607,00	56 492,00
Elektricitet	43 109,00	30 000,00
Sophämtning	51 192,00	53 032,00
Kabel TV och bredband	67 288,00	65 569,00
Städning	48 050,00	45 900,00
Reparationer av fastighet	6 494,00	12 563,00
Underhåll	697 540,00	427 734,45
Upplösning underhållsfond	-697 540,00	-427 734,45
Styrelse o revisionsarvode inkl soc. avg	62 653,00	62 653,00
Teknisk och ekonomisk förvaltning	76 483,00	72 818,00
Försäkring	54 795,00	53 708,00
Övrigt	9 777,50	16 087,80
SUMMA	875 027,50	814 828,80

Not 2)	UB 2021-12-31	Avskrivning 2021	Årets anskaffning	UB 2020-12-31
<u>Avskrivningar</u>				
Byggnad och byggnads- förbättringar	13 970 750,04	-164 814,00	0	14 135 564,04

Not 3)	2021-12-31	2020-12-31
<u>Förutbetalda kostnader</u>		
Hissen AB	1 413,00	1 413,00
Telenor	10 568,00	10 568,00
ComHem	6 074,00	5 900,00
SUMMA	18 055,00	17 881,00

Not 4)		
<u>Underhållsfond</u>		
Ingående balans	-1 434 077,35	-1 511 811,80
Årets upplösning för genomfört underhåll	697 540,00	427 734,45
Utgående balans i bokslutet	-736 537,35	-1 084 077,35
Förslag till avsättning	-300 000,00	-350 000,00
Saldo efter föreslagen avsättning	-1 036 537,35	-1 434 077,35

Not 5)			2021-12-31	2020-12-31
<u>Lån från kreditgivare</u>				
<u>Långivare</u>	<u>Bindning</u>	<u>Rta %</u>		
Swedbank	2022-09-23	1,850	2 598 488,00	2 630 488,00
SUMMA			2 598 488,00	2 630 488,00

Not 6)			2021	2020
<u>Leverantörsskulder</u>				
Veolia			2 494,00	3 813,00
POS Fastighetsvård			3 413,00	3 313,00
Fortum El			4 025,00	2 779,00
Stockholm Exergi			59 279,00	46 218,00
Ellevio			2 025,00	0,00
FYA Städ			8 825,00	0,00
Stockholm Vatten och Avfall			14 316,00	13 183,00
SUMMA			-94 377,00	-69 306,00

Revisionsberättelse

Brf Majtalaren 2, org. nr 716419-1772

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Majtalaren 2, org. nr 716419-1772, för år 2021.

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 jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och dess finansiella resultat för år 2021. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

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

Stockholm den 25 / 2 2022


Annika Rosengren