

Årsredovisning 2019

BRF MAJOREN
716421-9433

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1992-06-09.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Värnet 23 på adressen Värnstigen 28 i Segeltorp. Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 6 591 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Totti Ahlberg	Ordförande
Bo Håkansson	Adjungerad
Carita Grönholm	Kassör
Lisa Kelly	Sekreterare
Magnus Rubertson	Ledamot
Borivoj Vujanic	Suppleant

Revisorer

Magnus Karlström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo *mk*

Brf Majoren
716421-9433

Övrig verksamhetsinformation

Förräntat sina medel endast via sedvanliga räntekonton.

Fem lån hos Stadshypotek/Handelsbanken Huddinge. Alla fem är fasta lån, inget rörligt.

Förlängt tidigare ingångna avtal med, Kone /hissar), ComHem Kabel-tv och bredband, Länsförsäkringar Stock Ojas städning.

Brf.Majorens representanter i Värnets Samfällighetsförening är Magnus Rubertson ordförande och Totti Ahlbor Haft 2 genomgång av vårt fläktsystem, funktionstest samt rengjort filter.

Haft städdag vår, höstens städdag blev inställd på grund av dåligt väder.

Uppfräschning av linoleummattor i samtliga trapphus.

Besiktning samt åtgärd av samtliga takytor i föreningen.

Byte samt målning av träväggar i carport på garagetak.

Bytt portkodlås.

Extra Stämma för antagande av ändring av stadgar till Bolagsverket avseende tidsintervall kallelser/stämma

Byggnadens tekniska status

<i>Planerad åtgärd år 2020</i>	<i>Kostnad</i>
Fortsatt arbete med skyddsrumsförråd i garage/samfälligheten	152 500
Serviceunderhåll av maskinpark/anslutningar i tvättstugor	20 000
Kontroll-Byte av termostater/ justering av värme	345 000
Energideklaration	28 750
Ev byte av frånluftsaggregat på vindar efter besiktningar	388 125

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna sänktes från 1 januari med med 3% .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 127 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avg 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser. *MM*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 851	6 074	6 212	6 227
Resultat efter fin. poster	899	962	885	635
Soliditet, %	24	23	22	21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	6 976	-	-	6 976
Upplåtelseavgifter	236	-	-	236
Fond, yttre underhåll	5 227	-	-	5 227
Balanserat resultat	7 665	962	-	8 627
Årets resultat	962	-962	899	899
Eget kapital	21 066	0	899	21 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 627
Årets resultat	899
Totalt	<u>9 526</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll Majoren	195
Reservering fond för yttre underhåll Värnet	700
Balanseras i ny räkning	<u>8 631</u>
	9 526

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. *mk*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 851	6 074
Rörelseintäkter		0	73
Summa rörelseintäkter		5 851	6 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 724	-3 001
Övriga externa kostnader	7	-241	-177
Personalkostnader	8	-103	-85
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840	-863
Summa rörelsekostnader		-3 908	-4 126
Rörelseresultat		1 943	2 022
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 044	-1 060
Summa finansiella poster		-1 044	-1 060
Resultat efter finansiella poster		899	962
Årets resultat		899	962 <i>MA</i>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	78 367	79 207
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>78 367</u>	<u>79 207</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>78 367</u>	<u>79 207</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85	86
Övriga fordringar	12	8 495	7 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	403	399
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 983</u>	<u>8 312</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 988	3 988
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 988</u>	<u>3 988</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>12 971</u>	<u>12 300</u>
Summa tillgångar		<u>91 337</u>	<u>91 507</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 212	7 212
Fond för yttre underhåll		5 227	5 227
Summa bundet eget kapital		12 439	12 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 627	7 665
Årets resultat		899	962
Summa fritt eget kapital		9 526	8 627
Summa eget kapital		21 965	21 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	67 760	68 600
Summa långfristiga skulder		67 760	68 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		840	840
Leverantörsskulder		152	371
Övriga kortfristiga skulder		36	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	584	623
Summa kortfristiga skulder		1 612	1 840
Summa eget kapital och skulder		91 337	91 507

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Majoren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 8 049 SEK per småhus.
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	261	261
Årsavgifter, bostäder	5 587	5 789
Övriga intäkter	2	97
Summa	5 851	6 148

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	123	126
Snöskottning	0	20
Städning	161	161
Trädgårdsarbete	10	25
Övrigt	9	27
Summa	304	359

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	50
Reparationer	358	476
Summa	358	526

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	171	229
Sophämtning	131	129
Summa	302	358

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	94	94
Fastighetsförsäkringar	68	66
Fastighetsskatt	211	240
Kabel-TV	48	47
Samfällighet	1 339	1 290
Självrisker	0	22
Summa	1 759	1 758

Samfällighetsavgifts fördelning:

76 tkr snöröjning, 457 tkr el, 459 tkr uppvärmning, 203 tkr vatten och rep/underhåll 65 tkr. Administrativa kostnader, div bland annat: larm 6 tkr, revisor 12 tkr och styrelsearvoden 18 tkr.

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	4
Juridiska kostnader	12	0
Kameral förvaltning	111	111
Revisionsarvoden	54	34
Övriga förvaltningskostnader	59	28
Summa	241	177

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	-8
Löner, tjänstemän	80	74
Sociala avgifter	23	19
Summa	103	85

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 044	1 060
Summa	1 044	1 060

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>98 728</u>	<u>98 728</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>98 728</u>	<u>98 728</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 521	-18 658
Årets avskrivning	-840	-863
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-20 361</u>	<u>-19 521</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>78 367</u></u>	<u><u>79 207</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 100</i>	<i>14 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 440	69 520
Taxeringsvärde mark	38 910	30 266
Summa	109 350	99 787

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14	14
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14	14
Ingående ackumulerad avskrivning	-14	-14
Utgående ackumulerad avskrivning	-14	-14
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u> <i>MA</i>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedelskonto	8 423	7 821
Skattefordringar	15	0
Skattekonto	53	2
Övriga fordringar	4	4
Summa	8 495	7 827

Omklassificering av klientmedelskonto till fordran, detta ändrar även föregående års jämförelsesiffror.

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	24	0
Försäkringspremier	17	17
Förvaltning	26	28
Kabel-TV	12	35
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324	318
Summa	403	399

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,48 %	24 660	24 660
Stadshypotek	2021-03-30	1,62 %	5 060	5 060
Stadshypotek	2020-03-30	1,47 %	20 000	20 000
Stadshypotek	2019-01-30	1,53 %	7 430	8 270
Stadshypotek	2022-03-30	1,61 %	11 450	11 450
Summa			68 600	69 440
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>840</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	45	35
El	16	18
Förutbetalda avgifter/hyror	486	501
Löner	0	37
Utgiftsräntor	22	23
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	9
Summa	584	623

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	92 500	92 500
Summa	92 500	92 500

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Efter balansdagen bröt pandemin COVID-19 ut. Denna har vid årsredovisningens avlämnande inte haft någon effekt på bostadsrättsföreningen. Styrelsen följer aktivt utvecklingen för att om så krävs ta beslut om åtgärder.

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 27


Ort och datum



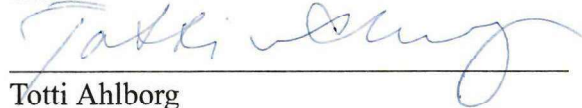
Lisa Kelly
Sekreterare



Carita Grönholm
Kassör



Magnus Rubertson
Ledamot



Totti Ahlberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 28



Ernst & Young AB
Magnus Karlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Majoren Bostadsrättsförening, org.nr 716421-9433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Majoren Bostadsrättsförening för år 2019.

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 2019 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 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 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 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 eventuella 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 av Majoren Bostadsrättsförening för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28/5 2020

Ernst & Young AB



Magnus Karlström
Auktoriserad revisor