

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| -kassaflödesanalys       | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 14   |

Ren AB  
K  
JAN

**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenhet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 27 mars 2006. Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229, det vill säga är en äkta förening. Föreningens säte är Stockholms kommun. Föreningens nuvarande stadgar godkändes av medlemmarna 14 mars 2018 och 22 maj 2018 och registrerades hos Bolagsverket 6 november 2018.

*Fastigheten*

Uppförandeår: 2006  
Antal lägenheter: 45, fördelade på tre bostadshus.  
Antal rum: Två, tre eller fyra rum med kök.  
Förråd: Vindsförråd — ett till varje lägenhet.  
Fastigheten förvärvad: 2007, 1 mars  
Fastighetsbeteckning: Stockholm Träspånet 4  
Total boyta: 3003 m<sup>2</sup>  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Försäkring: Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.  
Andrahandsuthyrning: Två lägenheter var uthyrda i andra hand vid årsskiftet.  
Tomten: Fastigheten är upplåten med tomträtt.  
Årlig avgäld till Stockholms kommun är 174 500 kronor.  
Nästa omförhandling av tomträttsavgälden sker 1 juli 2026.  
Antal parkeringsplatser: 33 och en besöksparkering.

*Styrelse*

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

## Fram till föreningsstämman:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Johan Nilsson      | ordförande  |
| Jörgen Engberg     | sekreterare |
| Ann-Sofie Schibort | ledamot     |
| Niklas Berg        | ledamot     |
| Marcus Jensen      | suppleant   |
| Mats Tundal        | suppleant   |





## Brf Majroskogen

Org.nr. 769614-1675

Efter den ordinarie föreningsstämman konstituerade sig de valda ledamöterna enligt:

|                    |             |                      |
|--------------------|-------------|----------------------|
| Johan Nilsson      | ordförande  |                      |
| Niklas Berg        | sekreterare |                      |
| Jörgen Engberg     | ledamot     |                      |
| Ann-Sofie Schibort | ledamot     |                      |
| Annika Lundfors    | suppleant   | Avgick under hösten. |
| Mia Tiderman       | suppleant   |                      |
| Mats Tundal        | suppleant   |                      |

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet. Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

### Revisor

Föreningens revisor är BDO Mälardalen AB med Ingela Andersson som huvudansvarig revisor.

### Valberedning

Marcus Jensen Flyttade från föreningen i december.  
Henric Sandborg

### Föreningens ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB, men efter Fastums köp av Canseko, så kommer förvaltningen att skötas av Fastum från och med 2020.

### Historiska avgiftsförändringar — de senaste fem åren:

|      | Avgifter | Hyra parkeringsplatser |
|------|----------|------------------------|
| 2015 |          | 5 %                    |
| 2016 |          |                        |
| 2017 | -15%     |                        |
| 2018 | 6%       |                        |
| 2019 | 5 %      | 5 %                    |

### Beslutade avgiftsförändringar

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 2020 |  | 5 % |
|------|--|-----|

Föreningen betalar full fastighetsavgift, vilket för flerbostadshus 2019 är 1377 kronor per lägenhet.

De tre fastighetslånen var den 31 december 2019 på 24 432 500 kronor och vilket motsvarar 8 136 kr per kvadratmeter. Samtliga tre fastighetslån är bundna till fast ränta. Nästa omförhandling av ett lån kommer att ske i december 2020.



**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

Enligt den långsiktiga strategi som styrelsen fastslog 2017 ska den genomsnittliga summan (över åren) av amorteringen och kostnaden för det planerade underhållet vara 750 000 kronor per år. Den summan motsvarar det budgeterade framtida underhållet och kan uttryckas som 250 kronor per kvadratmeter boendeyta.

I långivarnas villkorsbilagor är beloppen lägre än den faktiska amorteringen, vilket innebär att föreningen amorterar extra utöver villkorsbilagorna för att nå målen. 2019 amorterades 603 500 kronor och kostnaden för det planerade underhållet var 150 189 kronor, vilket sammanlagt blir 753 689 kronor.

Genomsnittlig summa för åren 2017-2019 uppgår till 889 521 kr (296 kr per kvadratmeter boendeyta).

|      | Amorterat    | Planerat underhåll | Summa        |
|------|--------------|--------------------|--------------|
| 2017 | 1 140 000 kr | 0 kr               | 1 140 000 kr |
| 2018 | 764 000 kr   | 10 875 kr          | 774 875 kr   |
| 2019 | 603 500 kr   | 150 189 kr         | 753 689 kr   |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

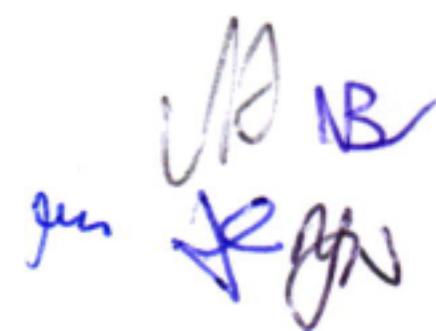
- Den ordinarie föreningsstämman hölls den 7 maj.
- Styrelsens kontakt med medlemmarna har skett med medlemsblad som har kommit ut tre gånger.
- Belysningsarmaturerna byttes i trappuppgångarna.
- Väggar på entréplanen målades om.
- Belysning installerades i soprummet.
- Fixardagar anordnades vår och höst där medlemmarna hjälptes åt med enklare underhåll och städning av allmänna lokaler och utemiljön.

**Medlemsinformation**

Vid årets början hade föreningen 71 medlemmar och vid årets slut 68 medlemmar.

Det har skett 4 överlåtelser.

7 medlemmar har lämnat föreningen och 4 nya har tillkommit.





**Brf Majroskogen**  
Org.nr. 769614-1675

**Flerårsöversikt**

|                                   | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 2 671 861 | 2 545 063 | 2 406 876 | 2 814 026 |
| Resultat efter finansiella poster | -30 753   | -202 362  | -211 571  | 149 309   |
| Soliditet (%)                     | 71        | 71        | 70        | 70        |
| Årsavgifter bostäder kr/kvm boyta | 855       | 814       | 768       | 904       |
| Kassaflöde kr                     | 215 321   | -150 246  | -636 478  | 473 142   |
| Fastighetslån kr/kvm boyta        | 8136      | 8 337     | 8 591     | 8 971     |
| Genomsnittlig skuldränta %        | 0,95      | 1,04      | 1,14      | 1,56      |
| Operativt resultat                | 724 857   | 559 881   | 550 639   | 911 519   |

Boyta: 3 003 kvm  
Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

|                                       | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Fritt eget<br>kapital |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång               | 62 050 000           | 1 370 030                   | -1 253 437             | -202 362          | 61 964 231            |
| Vinstdisposition                      |                      |                             | -202 362               | 202 362           |                       |
| Avs. till fond för yttre underhåll    |                      | 750 000                     | -750 000               |                   |                       |
| Nyttjande av fond för yttre underhåll |                      | -10 875                     | 10 875                 |                   |                       |
| Årets resultat                        |                      |                             |                        | -30 753           | -30 753               |
| Belopp vid årets utgång               | 62 050 000           | 2 109 155                   | -2 194 924             | -30 753           | 61 933 478            |

**Resultatdisposition**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Medel att disponera:                     |                   |
| Balanserat resultat                      | -2 194 924        |
| Årets resultat                           | -30 753           |
|                                          | <u>-2 225 677</u> |
| Förslag till disposition:                |                   |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 750 000           |
| Nyttjande av fond för yttre underhåll    | -150 189          |
| Balanseras i ny räkning                  | -2 825 488        |
|                                          | <u>-2 225 677</u> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

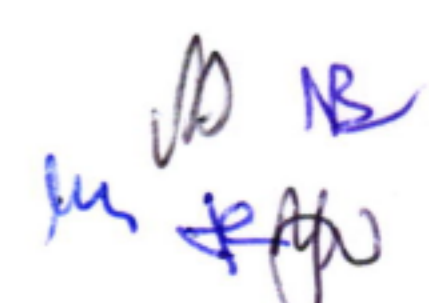
*Handwritten signature*

**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

**RESULTATRÄKNING**

|                                                   | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 671 861                | 2 545 063                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 2 486                    | 2 614                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <u>2 674 347</u>         | <u>2 547 677</u>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | 3   | -1 465 855               | -1 459 136               |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -187 836                 | -206 286                 |
| Personalkostnader                                 | 5   | -59 796                  | -57 912                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -755 610                 | -762 243                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <u>-2 469 097</u>        | <u>-2 485 577</u>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | 205 250                  | 62 100                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -236 003                 | -264 462                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <u>-236 003</u>          | <u>-264 462</u>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | -30 753                  | -202 362                 |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-30 753</u>           | <u>-202 362</u>          |





**Brf Majroskogen**  
Org.nr. 769614-1675

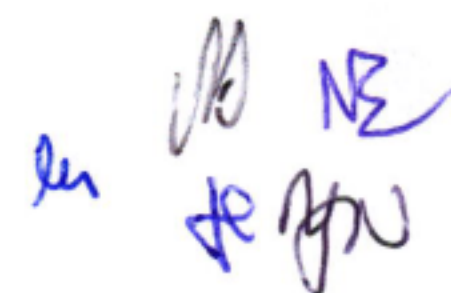
| <b>BALANSRÄKNING</b>                          |            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>Not</b> |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och tomträtt                        | 7          | 86 139 591        | 86 895 201        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <u>86 139 591</u> | <u>86 895 201</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | 86 139 591        | 86 895 201        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | -819              | 5 624             |
| Övriga fordringar                             |            | 2 842             | 2 842             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 94 026            | 104 100           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <u>96 049</u>     | <u>112 566</u>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 572 128           | 356 807           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <u>572 128</u>    | <u>356 807</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 668 177           | 469 373           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>86 807 768</b> | <b>87 364 574</b> |

Handwritten initials and signatures in blue ink, including 'MA', 'NB', and other illegible marks.

**Brf Majroskogen**  
Org.nr. 769614-1675

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                              | Not | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 62 050 000        | 62 050 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 120 030         | 1 370 030         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <u>64 170 030</u> | <u>63 420 030</u> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 194 924        | -1 253 437        |
| Årets resultat                               |     | -30 753           | -202 362          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <u>-2 225 677</u> | <u>-1 455 799</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 61 933 478        | 61 964 231        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | <u>15 131 500</u> | <u>24 596 000</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 15 131 500        | 24 596 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 9 301 000         | 440 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 68 550            | 48 921            |
| Skatteskulder                                |     | 63 587            | 32 577            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 309 653           | 282 845           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>9 742 790</u>  | <u>804 343</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>86 807 768</b> | <b>87 364 574</b> |





**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

**KASSAFLÖDESANALYS**

| <i>Belopp i kr</i>                                                                 | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                    |                   |                   |
| Rörelseresultat                                                                    | 205 250           | 62 100            |
| Återföring avskrivningar                                                           | 755 610           | 762 243           |
| Finansiella poster                                                                 | -236 003          | -264 462          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>  | <b>724 857</b>    | <b>559 881</b>    |
| Förändringar av rörelsekapital (exkl likvida medel)                                |                   |                   |
| Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar                              | 16 517            | -2 423            |
| Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder                                 | 77 447            | 56 296            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b> | <b>818 821</b>    | <b>613 754</b>    |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                                      |                   |                   |
| Investeringar i byggnader och mark                                                 |                   |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                                     |                   |                   |
| Amortering fastighetslån                                                           | -603 500          | -764 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                     | <b>-603 500</b>   | <b>-764 000</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                            | <b>215 321</b>    | <b>-150 246</b>   |
| Likvida medel vid årets början                                                     | 356 807           | 507 053           |
| Likvida medel vid årets slut                                                       | 572 128           | 356 807           |
|                                                                                    | 215 321           | -150 246          |



**Brf Majroskogen**  
Org.nr. 769614-1675

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Värderingsprinciper*

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

|                  | <u>Antal år</u> |
|------------------|-----------------|
| Byggnader        | 120             |
| Markanläggningar | 10              |

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.

Föreningens hus är uppfört på mark som är upplåten med tomträtt. Utgifter för förvärvat tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen avser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa byggnad och tomträtt tillsammans. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten ingår i anskaffningskostnaden för byggnad.

#### *Övrigt*

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är ett privatbostadsföretag dvs. en "äka" förening.

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll har bokförts genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda.

## Noter till resultaträkningen

| Not 2 Rörelseintäkter   | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter Brf         | 2 567 760        | 2 445 528        |
| Hyrer garage, p-platser | 104 101          | 99 535           |
| Övriga rörelseintäkter  | 2 486            | 2 614            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 674 347</b> | <b>2 547 677</b> |

*Handwritten initials:* In, LP, NB, AF, etc.



**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

| <b>Not 3 Driftkostnader</b>                   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fastighetsskötsel &amp; Städning</b>       |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                             | 22 580           | 36 128           |
| Städning                                      | 65 126           | 61 719           |
| Trädgårdsskötsel                              | 133 455          | 81 372           |
| Serviceavtal                                  | 29 209           | 30 167           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>250 370</b>   | <b>209 386</b>   |
| <b>Reparationer</b>                           |                  |                  |
| Lås och portar                                | 5 618            | 30 402           |
| Installationer & Reparationer                 | 64 455           | 38 356           |
| Hissreparationer                              | 3 825            | 31 587           |
| Planerat Underhåll                            | 150 189          | 10 875           |
| Underhåll trädgård                            | 0                | 114 863          |
| Tvättstuga reparationer                       | 3 677            | 0                |
| <b>Summa</b>                                  | <b>227 764</b>   | <b>226 083</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader &amp; uppvärmning</b> |                  |                  |
| El för drift och belysning                    | 59 295           | 61 169           |
| Uppvärmning                                   | 371 102          | 382 886          |
| Vatten                                        | 84 069           | 85 250           |
| Sophämtning, Grovsopor & Återvinning          | 70 217           | 70 475           |
| Vinterunderhåll                               | 66 537           | 87 759           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>651 220</b>   | <b>687 539</b>   |
| <b>Övriga driftkostnader</b>                  |                  |                  |
| Fastighetsförsäkring                          | 21 038           | 20 665           |
| Tomträttsavgäld                               | 174 500          | 174 500          |
| Kabel TV                                      | 37 896           | 37 896           |
| Bredband/Internet                             | 102 060          | 102 060          |
| Övriga kostnader                              | 1 007            | 1 007            |
| <b>Summa</b>                                  | <b>336 501</b>   | <b>336 128</b>   |
| <b>Summa Total</b>                            | <b>1 465 855</b> | <b>1 459 136</b> |
| <b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>         |                  |                  |
| Kommunal fastighetsavgift                     | 61 964           | 60 165           |
| Förbrukningsinventarier/material              | 7 198            | 39 709           |
| Revisionsarvoden                              | 32 675           | 24 700           |
| Förvaltningsarvode                            | 63 016           | 61 620           |
| Administrationskostnader                      | 5 220            | 3 918            |
| Besiktningkostnad                             | 0                | 4 931            |
| Bankkostnader                                 | 5 638            | 6 161            |
| Avg. till branschorganisationer               | 0                | 5 082            |
| Konsultarvoden                                | 12 125           | 0                |
| <b>Summa</b>                                  | <b>187 836</b>   | <b>206 286</b>   |





**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

**Not 5 Personal**

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 45 500        | 44 800        |
| Sociala kostnader | 14 296        | 13 112        |
| <b>Summa</b>      | <b>59 796</b> | <b>57 912</b> |

**Not 6 Avskrivningar**

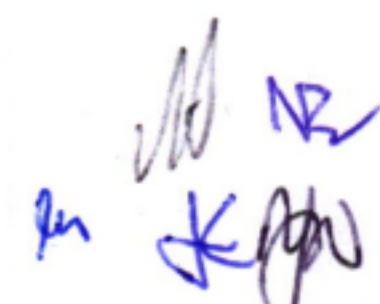
|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar på byggnader    | 755 610        | 755 610        |
| Avskrivning på markanläggning | 0              | 6 633          |
| <b>Summa</b>                  | <b>755 610</b> | <b>762 243</b> |

**Noter till balansräkningen**
**Not 7 Byggnader och tomträtt**

|                             | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 91 366 033        | 91 366 033        |
| Utgående anskaffningsvärden | 91 366 033        | 91 366 033        |
| Ingående avskrivningar      | -4 470 832        | -3 708 589        |
| Årets avskrivningar         | -755 610          | -762 243          |
| Utgående avskrivningar      | -5 226 442        | -4 470 832        |
| Redovisat värde             | <b>86 139 591</b> | <b>86 895 201</b> |
| <i>Taxeringsvärden</i>      |                   |                   |
| Mark                        | 21 000 000        | 14 000 000        |
| Byggnader                   | 44 000 000        | 38 000 000        |
| <b>Summa</b>                | <b>65 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                                                        | Lånenr        | Ränta | Slutbet. dag | 2019-12-31        |                   |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------|--------------|-------------------|-------------------|
|                                                                   |               |       |              | Kapitalskuld      | Kortfristig del   |
| Stadshypotek                                                      | 70187         | 1,09% | 2021-12-31   | 5 960 000         | 170 000           |
| Stadshypotek                                                      | 139505        | 0,90% | 2020-12-01   | 8 961 000         | 8 961 000         |
| Nordea                                                            | 3978 89 38132 | 0,59% | 2023-09-20   | 9 511 500         | 170 000           |
|                                                                   |               |       |              | <b>24 432 500</b> | <b>9 301 000</b>  |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                    |               |       |              |                   | <b>15 131 500</b> |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |               |       |              |                   | <b>21 882 500</b> |





**Brf Majroskogen**

Org.nr. 769614-1675

**Övriga noter**

| <b>Not 9 Ställda säkerheter</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar          | 32 458 700        | 32 458 700        |

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet = Eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar

Kvm tal för beräkning av fördelning per kvm = 3 003 kvm boyta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har en ny ekonomisk förvaltare från och med 2020-01-01, Fastum AB.

Det finns indikationer på att de markrörelser som har pågått på parkeringsplatserna mellan vägen Rubanksgränd och huset Rubanksgränd 4, fortgår. Marken rör sig ned mot Getfotsvägen, vilket gör att belysningsstolpar, parkeringsplatser och räcke lutar. Det kommer med stor sannolikhet innebära att vi behöver utföra markprover och markarbeten som gissningsvis kommer att kosta föreningen många hundra tusen kronor. Det troliga scenariot är att låta hyresavgifterna för parkeringsplatserna finansiera ett sådant arbete. Det innebär i så fall att hyran för parkeringsplatserna kommer att höjas kraftigt, vilket uppskattningsvis kan betyda 2-3 gånger högre hyra än i dag.

Större underhållskostnader i en nära framtid finns planerade till 2024. Det är hissarna som behöver större åtgärder. Eftersom det finns med i underhållsplanen, så finns det utrymme inom den nuvarande ekonomin att spara ihop summan fram till 2024. Det kommer alltså inte att påverka månadsavgiften.



**Brf Majroskogen**  
Org.nr. 769614-1675

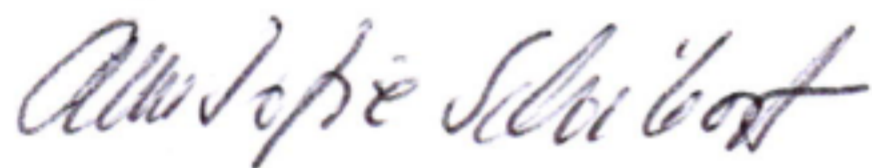
**UNDERSKRIFTER**

Stockholm 2020 - 04 - 08

  
Johan Nilsson

  
Jörgen Engberg

Ann-Sofie Schibort



Niklas Berg



Vår revisionsberättelse har lämnats den **15** april 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Org.nr 769614-1675

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Majroskogen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 revisorssed 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 på fel.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Majroskogen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 april 2020

BDO Mälardalen AB



Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor