

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Majtalaren 8
769606-9926
Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majtalaren 8 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen registrerades 2003-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17.

Bostadsrättsföreningens säte är Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Peter Waldenström	ordf och sekr
Jan Sööder	kassör
Ulrica Lundberg	
Anders Thustrup	

Styrelseledamöterna har inget årsarvode.

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor är Eva Hansen, Famrev Familjeföretagens Revisionsbyrå AB.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning har skött den ekonomiska förvaltningen och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse och Lars Sundström, LS Fastighets Support.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Efter varje styrelsesammanträde har ett nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna med information om vad styrelsen avhandlat för frågor. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2020 hölls den 4 maj 2021.

TW JS

Bostadsrättsföreningens fastighet

Föreningen äger en fastighet, Majtalaren 8. På fastigheten finns ett flerbostadshus vilken rymmer 23 bostadslägenheter samt vind och källare. I källaren finns också en lokal som hyrs ut till Scoutkåren Vikingarna. Fastigheten förvärvades i augusti 2003 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

En lägenhet har under året varit andrahandsuthyrd med styrelsens medgivande.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har avgifterna varit oförändrade med 500 kr/kvm. Styrelsen beslutade under året att avgiften till Stockholms stadsnät ska ingå i årsavgiften.

Väsentliga och mindre händelser under räkenskapsåret

- Cirkulationspumpen har bytts ut på grund av ojämn temperatur på varmvattnet.
- Upplevda knackningar från hissen på ett våningsplan har orsakat störningar. Hissen AB har genomfört tre besök och bland annat bytt ut låsrullar på samtliga våningsplan. Med den typ av äldre modell på hiss vi har går det inte att helt eliminera ett visst ljud från hissen.
- Det har under året förekommit/förekommer på sina håll knackningar i ventilationsrör eller liknande ljud på olika håll i fastigheten och under olika tider. Styrelsen har löpande varit i kontakt med fastighetsskötaren för att utröna vad det kan bero på.
- Främre entréporten har setts över och lister som saknat skruvar har satts på plats samt har en dammlist nedtill på entrédörren monterats.
- Den delvis avskalade färgen på upphängningsstängerna i torkskåpet har tagits bort.
- Två nya tvättvagnar har införskaffats till tvättstugan och tvättmaskinerna har varit föremål för översyn.
- Styrelsen tecknade ett nytt avtal med Stockholms stadsnät som ger en överföringshastighet på 1000/1000 Mbit/s.
- En gammal trasig belysning som satt på stupröret på baksidan av fastigheten har tagits bort.
- Ett ventilationshål vid stupröret på baksidan har försetts med ett ventilationsgaller/skydd.
- Avtalet med Två Smålänningar som skött om gräsmattorna framför huset blev uppsagda per 31 dec och ansvaret för skötseln övertas i stället av styrelsen/medlemmarna.
- En mindre batteridrivna gräsklippare har inhandlats för skötsel av gräsmattorna.
- Föreningens trädgård har varit föremål för löpande omvårdnad med nyplanteringar.
- Hemsidan för brf Majtalaren 8 har uppdaterats med ny layout.
- Föreningens ekonomiska förvaltare Alin&Hedenlund blev uppsagda per den 31 dec och avtal med ny förvaltare har träffats, Zork Accounting.
- Beställning av en läsbar matkomposteringsstation har genomförts för leverans under 2022.
- Grantibesiktning (2-årsbesiktning) av fönsterrenoveringen genomfördes i oktober. Åtgärder med anledning av besiktningen ska genomföras under våren 2022.
- Galler har beställts för montering på källarfönster som saknar galler. Genomförs 2022.

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st.

Utträdande medlemmar under året var 1 st.

Tillträdande medlemmar under året var 2 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34 st.

1 st lägenhetsöverlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	886	885	877	874
Resultat efter finansiella poster	69	162	-980	132
Soliditet (%)	41	40	36	50
Balansomslutning	7 294	7 287	7 767	7 465
Lån kr/kvm	2 582	2 582	2 794	2 182
Årsavgift kr/kvm	500	500	500	500

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 939 736	802 278	-1 981 183	162 207
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Avsättning yttre fond		159 459	-159 459	
Överförs i ny räkning			162 206	-162 207
Årets resultat				68 567
Belopp vid årets utgång	3 939 736	961 737	-1 978 436	68 567

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 978 435
årets vinst	68 567
	-1 909 868

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	-159 459
i ny räkning överföres	-1 750 409
	-1 909 868

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	886 023	884 747
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		886 023	884 747
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-588 601	-500 787
Administrationskostnader	4	-130 654	-112 101
Fastighetsskatt/-Avgift		-39 088	-38 400
Avskrivningar	5	-26 412	-26 412
Summa rörelsekostnader		-784 755	-677 700
Rörelseresultat		101 268	207 047
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 701	-44 841
Summa finansiella poster		-32 701	-44 841
Resultat efter finansiella poster		68 567	162 206
Resultat före skatt		68 567	162 206
Årets resultat		68 567	162 206

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 365 794	6 392 206
Summa materiella anläggningstillgångar		6 365 794	6 392 206
Summa anläggningstillgångar		6 365 794	6 392 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	20 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	48 411	61 441
Summa kortfristiga fordringar		48 411	81 826
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		879 930	813 253
Summa kassa och bank		879 930	813 253
Summa omsättningstillgångar		928 341	895 079
SUMMA TILLGÅNGAR		7 294 135	7 287 285

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 939 736	3 939 736
Fond för yttre underhåll		961 737	802 278
Summa bundet eget kapital		4 901 473	4 742 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 978 435	-1 981 183
Årets resultat		68 567	162 206
Summa fritt eget kapital		-1 909 868	-1 818 977
Summa eget kapital		2 991 605	2 923 037
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 000 000	4 068 750
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 068 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		52 783	56 806
Skatteskulder		77 488	75 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	172 259	163 091
Summa kortfristiga skulder		302 530	295 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 294 135	7 287 285

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år:

Byggnader

100 år

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska, enligt stadgarna, göras årligen med minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde. Årsstämman den 24 maj 2016 beslutade att avsättning till yttre fond fr o m 2015 ska vara 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Medlemmarnas årsavgifter	734 512	733 359
Hyror, lokal	152 687	125 714
Fastighetsskatt	0	2 765
Övrigt	11 411	22 909
Förluster	-12 586	0
	886 024	884 747

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-36 497	-27 954
Fastighetsskötsel	-32 257	-41 064
U.H. Trapphus o Vind	-1 598	-1 278
U.H. Tvättstuga	-6 265	-5 442
U.H. VVS	-8 838	-1 265
U.H. Uppvärmning	0	-4 375
U.H. Hiss	-19 206	-11 123
U.H. Fasad	0	-1 147
U.H. Gård	-12 743	-9 298
El	-28 808	-27 126
Fjärrvärme	-307 451	-253 094
Vatten	-28 000	-20 994
Renhållning	-28 403	-23 688
Kabel TV	-322	-320
Internet	-35 733	-28 512
Försäkringspremie	-26 630	-25 711
Bolagsverket	0	-700
U.H Fönster	-9 425	0
Snöskott/sandning	-9 442	-5 049
Justering el föreg.år	3 017	-1 848
Sotning	0	-10 799
	-588 601	-500 787

Not 4 Administrationskostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	-68 192	-68 004
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 025
Revisionsarvode	-33 423	-25 719
Övriga kostnader	-29 039	-17 353
	-130 654	-112 101



Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6 603 515	6 603 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 603 515	6 603 515
Ingående avskrivningar	-211 309	-184 897
Årets avskrivningar	-26 412	-26 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-237 721	-211 309
Utgående redovisat värde	6 365 794	6 392 206
Taxeringsvärden byggnader	16 153 000	16 153 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	53 153 000	53 153 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	27 763	26 630
Elkraft	6 192	2 883
Bostadsrätterna	4 660	4 610
Brandkontoret	0	1 500
Hissen El Mek	1 413	1 413
WM Tak och fasad	2 945	2 525
Alin & Hedenlund	0	17 048
Tele2 AB	82	80
Stockholms Stadsnät	5 232	4 752
Fortnox AB	124	0
	48 411	61 441

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
SHB Stadshypotek 165016 0,73% ränta t.o.m. 2024-03-01	-3 000 000	-3 068 750
SHB Stadshypotek 221528 0,84% ränta t.o.m. 2024-10-30	-1 000 000	-1 000 000
	-4 000 000	-4 068 750

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen kostnad el och fjärrvärme	46 551	36 034
Övriga interimsskulder	38 542	29 367
Upplupna räntekostnader	3 155	3 759
Förutbetalda avgifter & hyror	83 011	92 931
Förutbetalda hyresintäkter	1 000	1 000
	172 259	163 091

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	6 309 000	6 309 000
	6 309 000	6 309 000

Stockholm 2022-03-23



Peter Waldenström
Ordförande



Ulrica Lundberg



Jan Söder



Anders Thustrup

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-28

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Eva Hansen
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Majtalaren 8

Org.nr 769606-9926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Majtalaren 8 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 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 de 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. De 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 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.

Risken 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 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 Brf. Majtalaren 8 för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 28 mars 2022

FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB



Eva Hansen
Godkänd revisor