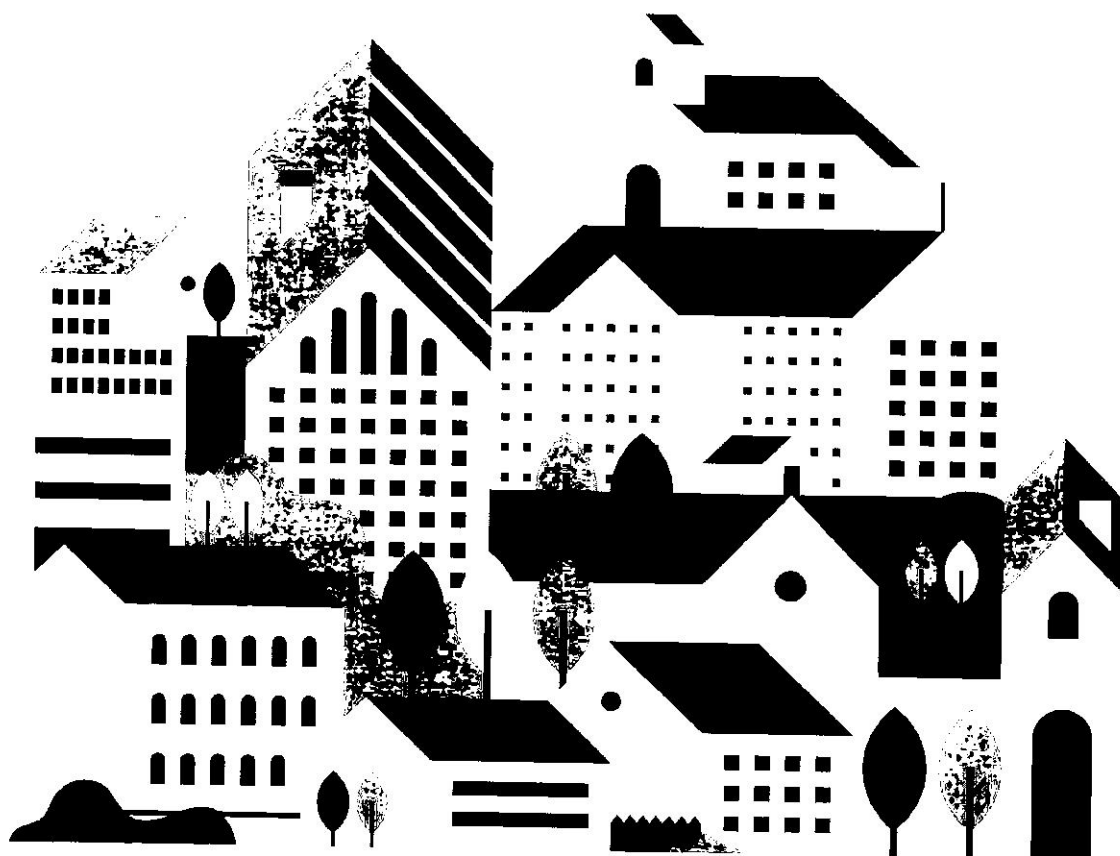


Årsredovisning 2021

BRF MAJGÅRDEN

717600-3494



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAJGÅRDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten och se till att ekonomin är god. Föreningens årsavgifter fastställs av medlemmarna vid årsmötet. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Styrelsen använder föregående års faktiska kostnader som underlag i planeringen för kommande års utgiftsberäkningar av underhåll utifrån underhållsplanen. Kommande underhåll kan även medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Resultatet kan variera över åren beroende på hur stora reparationer och underhåll som har utförts.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till 2026.
- Större underhåll kommer att utföras under de kommande åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se Not 1.
- Amortering av föreningens lån, se Not 16.
- Höjning av årsavgifterna beslutas av årsstämman utifrån styrelsens beräkning av kostnadsökningar och planerade underhåll för kommande år.

Föreningens ändamål

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

Föreningens grundfakta

Föreningen registrerades 1952-12-10.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 7:6 Brf Majgården i Uppsala. Fastigheten består av mark och tre byggnader på adresserna Prästgårdsgatan 13 A-E, 15 A-B och Hällbygatan 38 A-B. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 289 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg för varje lägenhet ingår inte, det måste tecknas av varje medlem i deras privata hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

2021-06-20 – 2022-05-17

(senarelagd årsstämma på grund av fortsatt risk för smittspridning av Covid 19)

Sten Hjalmarsson	Ordförande
Agneta Jansson	Kassör
Eva Östh	Sekreterare
Kristoffer Gokall-Norman	Tekniskt ansvarig
Monika Oscarsson	Suppleant/Informatör
Nils Kirsten	Suppleant

Valberedning

Jon Svedin

Revisorer

David Hultström-Blomster	Ordinarie
Gustaf Jansson Bjurhammer	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Luthagen 7:6

Taxeringsvärde: 107 319 000 kr varav byggnadsvärde 55 319 000 kr

Sammanlagd lägenhetsyta: 6 289 kvm.

Sammanlagt lånebelopp: inteckningslån 2021-12-31: 15 708 236 kr; lånebelopp/lägenhetsyta (i kvm): 2 498 kr/kvm

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Det finns 29 parkeringsplatser och 12 garage.

Lägenhetsfördelning

Antal rum	Antal lägenheter
1 rum o kokvrå	6
1 rum och kök	12
2 rum o kök	12
3 rum o kök	16
4 rum o kök	44

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal

Bastu

Motionsrum

Tvättstugor, en med fyra maskiner och en grovtvättmaskin, två med två maskiner vardera.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till år 2026. Underhållsplanen är publicerad på föreningens hemsida.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden och därutöver överlagt när så varit påkallat.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Internet, bredband

Internet, domän

El, mikroproduktion solel

El

Vatten, sopor brännbart, kompost

Källsortering

Försäkring

Leverantör

Uppsala Fastighetstjänst AB

Nabo Group AB

Bahnhof

one.com

Gislaved Energi AB

Vattenfall AB

Uppsala Vatten

Pre Zero

If Skadeförsäkring AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll och service har följande åtgärder vidtagits:

- Arbetet med renovering av fönster och balkongdörrar återupptogs i augusti, efter att ha stoppats på grund av Coronapandemin. Slutbesiktning genomfördes den 12 november. Arbetet har utförts av AB Vaksala Glas. Projektledning har skett av Bjerking AB.
- OVK har genomförts i september av Bravida och protokoll skickades in till Uppsala Kommun. Ombesiktning sker i mars 2022.
- Arbetet med att styra om genomfartstrafiken från föreningens gräsmatta till gångvägarna har genomförts. Stängsel, grindar och nya cykelställ vid Hällbygatan 38 monterades i december.
- Besiktning av Brandexpertens arbete genomfördes av Sveriges Fastighetskonsult. Resultatet innebar anmärkningar på hur tvättstugedörrarna var monterade, vilket åtgärdats.
- Gemensamt elabonnemang har genomförts, vilket inneburit nya elmätare till respektive lägenhet och nya elcentraler. Arbetet genomfördes av Bravida. Nytt gemensamt elavtal är tecknat med Vattenfall med start 1 januari 2022.
- Kartläggning av föreningens värmesystem har genomförts och ett förslag till årsstämman 2022 har tagits fram för att långsiktigt säkerställa tillräcklig kapacitet under kalla perioder.
- Försäljning av föreningens vindkraftsandelar har genomförts utifrån beslut på föreningens årsstämma.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Ny tjockare matta till motionsrummet införskaffad
- Uppdaterade stadgar och ordnings/trivselregler arbetades fram under våren 2021 och antogs av en extra föreningsstämma och föreningens årsstämma.

Övrigt:

Följande projekt har dessutom utretts/planerats under året:

- Behovet av att upphandla tekniskt förvaltning har utretts och offerter granskats. I nuläget bedöms inte denna tjänst som motiverad.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 111 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 109	4 326	3 542
Resultat efter fin. poster	-431	-1 114	-1 635
Soliditet, %	-11	-8,4	-0,8
Yttre fond	4 622	4 086	4 086
Taxeringsvärde	107 319	107 319	107 319
Bostadsyta, kvm	6 289	6 289	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	618	653	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 498	2 393	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,23	1,31	1,43
Belåningsgrad, %	127,92	114,63	95,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	315	-	-	315
Fond, yttre underhåll	4 086	-	537	4 622
Balanserat resultat	-4 531	-1 114	-537	-6 182
Årets resultat	-1 114	1 114	-431	-431
Eget kapital	-1 244	0	-431	-1 675

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 182
Årets resultat	-431
Totalt	<u>-6 612</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	537
Balanseras i ny räkning	-7 149
	<u>-6 612</u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 109	4 326
Rörelseintäkter		-7	317
Summa rörelseintäkter		4 102	4 643
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-3 071	-3 244
Övriga externa kostnader	7	-192	-357
Personalkostnader	8	-230	-225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-847	-1 030
Summa rörelsekostnader		-4 340	-4 857
RÖRELSERESULTAT		-238	-215
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-697
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-193	-202
Summa finansiella poster		-193	-900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-431	-1 114
ÅRETS RESULTAT		-431	-1 114

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	12 280	13 127
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående projekt		0	217
Summa materiella anläggningstillgångar		12 280	13 344
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	1 178
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 178
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 280	14 522
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	5
Övriga fordringar	13	15	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225	177
Summa kortfristiga fordringar		240	193
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 486	94
Summa kassa och bank		2 486	94
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 726	287
SUMMA TILLGÅNGAR		15 006	14 809

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		315	315
Fond för yttre underhåll		4 622	4 086
Summa bundet eget kapital		4 937	4 401
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 182	-4 531
Årets resultat		-431	-1 114
Summa fritt eget kapital		-6 612	-5 645
SUMMA EGET KAPITAL		-1 675	-1 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	4 250	6 261
Övriga långfristiga skulder		13	11
Summa långfristiga skulder		4 263	6 272
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 458	8 786
Leverantörsskulder		512	571
Skatteskulder		13	12
Övriga kortfristiga skulder		18	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	418	406
Summa kortfristiga skulder		12 418	9 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 006	14 809

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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 anges i %/år:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-7 %

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 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Hysesintäkter, lokaler	10	11
Hysesintäkter, p-platser	178	188
Årsavgifter, bostäder	3 889	4 108
Övriga intäkter	25	335
Summa	4 102	4 643

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	94	115
Fastighetsskötsel	234	249
Trädgårdsarbete	4	11
Summa	332	375
NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	0	330
Planerade underhåll	108	0
Reparationer	1 553	1 472
Temp. rep und eller projekt	8	0
VA	0	24
Summa	1 669	1 825
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	349	363
Sophämtning	117	103
Vatten	274	240
Summa	740	706
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	103	86
Fastighetsförsäkringar	92	80
Fastighetsskatt	135	133
Självrisker	0	40
Summa	329	339
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	2	36
Juridiska kostnader	0	54
Kameral förvaltning	72	56
Konsultkostnader	76	123
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	39	84
Summa	192	357

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, arbetare	115	112
Sociala avgifter	39	39
Styrelsearvoden	76	74
Summa	230	225
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader	3	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	188	199
Övriga räntekostnader	2	2
Summa	193	202
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025	35 083
Årets inköp	0	-2 058
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025	33 025
Ingående ackumulerad avskrivning	-19 898	-19 051
Årets avskrivning	-847	-847
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 745	-19 898
Utgående restvärde enligt plan	12 280	13 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 319	55 319
Taxeringsvärde mark	52 000	52 000
Summa	107 319	107 319

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	583	583
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>583</u>	<u>583</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-583	-583
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-583</u>	<u>-583</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	1 178
Summa	0	1 178
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15	11
Summa	15	11
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	17	17
Försäkringspremier	126	92
Förvaltning	28	23
Vatten	30	23
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	22
Summa	225	177

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	2022-06-01	1,37 %	1 101	1 101
Stadshypotek	2023-03-30	1,58 %	2 475	2 625
Stadshypotek	2021-03-01	0,90 %		813
Stadshypotek	2021-04-30	1,57 %		1 675
Stadshypotek	2021-03-01	0,90 %		1 056
Stadshypotek	2022-06-01	0,50 %	1 476	1 512
Stadshypotek	2023-01-30	1,65 %	1 775	1 835
Stadshypotek	2022-09-01	1,46 %	700	700
Nordea Hypotek	2022-07-05	0,64 %	3 731	3 731
Stadshypotek	2022-04-30	0,50 %	4 451	
Summa			15 708	15 047
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>11 458</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	53	57
Förutbetalda avgifter/hyror	348	338
Utgiftsräntor	16	10
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1
Summa	418	406

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 301	17 301
Summa	17 301	17 301

Underskrifter

Ort och datum

Agneta Jansson
Kassör

Eva Öst
Sekreterare

Sten Hjalmarsson
Ordförande

Kristoffer Gokall-Norman
Tekniskt ansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats _____

David Blomster
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Majgården, 717600-3494

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Majgården för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2022-04-22



David Blomster