

Årsredovisning
för
Brf Majroparken nr 2
769600-4394

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Brf Majroparken nr 2, med säte i Enskede, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades 1994-09-20.

Föreningens fastighet, Polygripen 1, bebyggdes 1996. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 88 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 20 parkeringsplatser samt 31 garageplatser.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgiften fastställs för tio år i taget.

Innevarande period började 1 januari 2017. Tidigast uppsägningsdatum för tomträtten är 2057-01-01.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
30st	2 rum och kök
20st	3 rum och kök
24st	4 rum och kök
8st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 6 015 kvm

Total lokalyta: 415 kvm

Fastighetsförsäkring

Fastigheten har under 2025 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA svensk filial. From 1 januari 2026 är fastigheten försäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften för år 2025 är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 151 008 000 kr, varav byggnadsvärdet är 107 127 000 kr och markvärdet 43 881 000 kr. Värdeår är 1997.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Fastum AB. Fastighetsskötare har varit Alova Fastighetsteknik AB (tidigare Etcon AB) och städning har skötts av KEAB Gruppen AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 1997.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 937 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan så avsättning till yttre fond görs enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram till år 2045.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 16 juni 2025 haft följande sammansättning:

Takeyu Boström	Ordförande
Jan Karlsson	Ledamot
Barbro Lindberg	Ledamot
Samuel Norström	Ledamot
Katrin Kuniholm	Ledamot
Karin Herder	Ledamot
Charlotta Garmert	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige Forsikring ASA svensk filial.

Revisor

Josef Bergerheim
Parameter Revision AB

Valberedning

Kerstin Edler	Sammanställande
Johanna Lundgren	

Utförda underhållsåtgärder	
Byte av cirkulationspump till tappvattnet	2024
Byte av avloppsrör under ena parkeringen	2023
Två sista nödtelefonerna med gammal teknik utbyta mot nya	2023
Utbyte av samtliga maskiner i tvättstugan port 27	2023
Installation av 8 st laddstolpar för elbil	2023
Ledbelysning trapphus	2022
Nödtelefon i hiss	2022
Högtrycksspolning av stammar och påstick	2022
Byte samtliga maskiner i tvättstugan i port 21	2022
Insallation samt insjustering av vvc-systemet	2022
Underhållsmålning balkonger, räcken och skärmar	2021
Nya filter till radiatorerna i samband med OVK-besiktning	2021
Målningsarbeten garage, uthus och renovering av dörrar och portar	2020
Byte/målning av balkongräcken	2012-2018
Stamspolning	2016
Ny pump till radiatorvattnet	2016
Rengöring av värmeväxlar, installation av magnetfilter och avgasare	2016
Fasadtvätt	2015
Underhåll av ventilationssystemet	2015
Byte av gårdsgård	2015
Reparation av tak	2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten påbörjades modernisering av samtliga hissar.
Byte av redovisningsmetod till K3 från 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 122 st medlemmar. Under året har 15 st nya medlemmar tillträtt samt 16 st medlemmar utträtt ur föreningen vid 13 st överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 928	5 928	5 906	5 736	5 629
Resultat efter finansiella poster	-664	11	142	896	-256
Soliditet (%)	41	44	44	43	43
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	937	937	937	892	892
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 307	6 732	6 856	6 981	7 105
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 811	7 196	7 329	7 462	7 595
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	140	160	334	398
Räntekänslighet (%)	8	8	8	8	9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	280	207	194	173	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	95	93	95

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 462 000	13 015 000	1 658 025	8 014 631	10 149	35 159 805
Disposition av föregående års resultat:			649 709	-639 560	-10 149	0
Årets resultat					-663 855	-663 855
Belopp vid årets utgång	12 462 000	13 015 000	2 307 734	7 375 071	-663 855	34 495 950

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 375 072
årets förlust	-663 855
	6 711 217
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	775 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-410 975
i ny räkning överföres	6 347 192
	6 711 217

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader då föreningen har gått över till att redovisa enligt K3. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5% from 1 januari 2026.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	5 928 375	5 917 992
Övriga rörelseintäkter	3	121 334	10 101
Summa rörelseintäkter		6 049 709	5 928 093
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 668 836	-3 031 295
Övriga externa kostnader	5	-219 176	-177 986
Personalkostnader	6	-151 555	-142 373
Avskrivningar		-1 585 890	-827 539
Summa rörelsekostnader		-5 625 457	-4 179 193
Resultat före finansiella poster		424 252	1 748 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter		110	25 587
Räntekostnader på fastighetslån		-1 088 027	-1 764 338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190	0
Summa finansiella poster		-1 088 107	-1 738 751
Resultat efter finansiella poster		-663 855	10 149
Årets resultat		-663 855	10 149

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	78 856 912	77 098 515
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	506 408	454 197
Inventarier, verktyg och installationer	9	386 314	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 749 634	77 552 712

Summa anläggningstillgångar

79 749 634

77 552 712

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		174	5 575
Övriga fordringar	10	3 293 670	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	276 516	0
Summa kortfristiga fordringar		3 570 360	5 575

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		3 500	3 500
Summa kortfristiga placeringar		3 500	3 500

Kassa och bank

Kassa och bank	12	529 407	1 715 033
Summa kassa och bank		529 407	1 715 033
Summa omsättningstillgångar		4 103 267	1 724 108

SUMMA TILLGÅNGAR

83 852 901

79 276 820

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

25 477 000

25 477 000

Fond för yttre underhåll

2 307 734

1 658 025

Summa bundet eget kapital

27 784 734

27 135 025

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 375 072

8 014 631

Årets resultat

-663 855

10 149

Summa fritt eget kapital

6 711 217

8 024 780

Summa eget kapital

34 495 951

35 159 805

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

0

42 485 532

Summa långfristiga skulder

0

42 485 532

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

46 985 532

800 000

Leverantörsskulder

1 222 951

382 624

Skatteskulder

18 304

13 640

Övriga skulder

69 114

63 882

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 061 049

371 337

Summa kortfristiga skulder

49 356 950

1 631 483

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 852 901

79 276 820

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-663 855

10 149

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 585 890

827 539

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

922 035

837 688

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar

5 401

9 304

Förändring av kortfristiga fordringar

-328 001

98 779

Förändring av leverantörsskulder

840 327

163 979

Förändring av kortfristiga skulder

701 323

-352 836

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 141 085

756 914

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-3 782 812

-66 587

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 782 812

-66 587

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

3 700 000

-800 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

3 700 000

-800 000

Årets kassaflöde

2 058 273

-109 673

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 715 033

1 824 706

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 773 306

1 715 033

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar. I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har byggnaden indelats i komponenter och komponentavskrivning införts.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

I och med övergången till K3 tillämpas inte längre K2-regelverkets förenklingsregel gällande periodiseringar. Av den anledningen kan vissa kostnader innehålla fler perioder år 2025, detta bedöms framförallt påverka jämförbarheten med 2024 avseende kostnader för el, vatten, fjärrvärme samt renhållning.

Vissa kostnader kan även innehålla färre perioder år 2025, detta bedöms framförallt påverka jämförbarheten med 2024 avseende kostnader för fastighetsförsäkring, tomträttsavgäld, bredband samt kabel-tv.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod med hänsyn till beräknat restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och dörrar	50 år
Balkonger	50 år
Stamledning VA	60 år
Stamledning värme	80 år
Ventilation	30 år
Elsystem	50 år
Hissar	30 år
Maskiner, inventarier och installationer	10-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 636 715	5 636 700
Hyror lokaler	7 440	6 144
Hyror parkeringar	74 670	74 748
Hyror garage	209 550	200 400
	5 928 375	5 917 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Gemensamhetsel	88 203	7 591
Pantförskrivningsavgift	0	1 098
Överlåtelseavgift	0	1 313
Betalningspåminnelse	1 341	0
Erhållna statliga bidrag	31 680	0
Övriga ej momspl ers och intäkter	110	100
	121 334	10 102

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	0	12 000
Fastighetsskötsel	136 200	129 540
Trädgårdsskötsel	154 976	0
Snöröjning/sandning	85 287	108 145
Städning	136 649	163 386
Serviceavtal	6 600	0
Hisskostnader	68 884	93 650
Reparationer	84 381	280 953
Planerat underhåll	410 975	38 291
Fastighetsel	352 543	163 281
Fjärrvärme	1 085 997	922 580
Vatten- och avlopp	360 762	244 908
Avfallshantering	194 423	157 422
Fastighetsförsäkring	0	136 004
Skadedyrstillägg	7 553	0
Tomträttsavgälder	258 525	344 700
Kabel-tv och bredband	102 966	68 905
Fastighetsskatt	20 080	0
Kommunal fastighetsavgift	151 712	163 130
Förbrukningsinventarier	15 473	4 400
Förbrukningsmaterial	18 968	0
Övriga kostnader	15 882	0
	3 668 836	3 031 295

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Postbefordran	220	535
Telefon	0	2 380
Datorkommunikation	1 194	2 194
Kreditupplysning	0	23 970
Myndighetskrav	0	8 240
Föreningsstämma och styrelsemöten	12 377	13 301
Revisionsarvode extern revisor	37 250	22 812
Ekonomisk förvaltning	102 370	90 724
Hantering överlåtelse o pant	0	2 005
Konsultarvoden	3 750	0
Bankkostnader	1 846	0
Övriga externa tjänster	22 736	0
Bygglovsavgifter	34 200	0
Övriga förvaltningskostnader	0	11 456
Övriga kostnader	3 233	370
	219 176	177 987

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 500
Sociala avgifter	33 955	27 873
	151 555	142 373

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 799 879	93 733 292
Omklassificeringar	-774 866	0
IMD	0	35 699
Lock till molok	0	30 888
Hissar	3 531 264	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 556 277	93 799 879
Ingående avskrivningar	-16 701 364	-15 927 645
Omklassificeringar byte konto	-525 013	0
Omklassificeringar K3	1 013 368	0
Årets avskrivningar	-1 486 356	-773 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 699 365	-16 701 364
Utgående redovisat värde	78 856 912	77 098 515
Taxeringsvärden byggnader	107 127 000	96 041 000
Taxeringsvärden mark	43 881 000	49 928 000
	151 008 000	145 969 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	654 983	654 983
Tvättmaskin	108 750	0
Utrangering modem Ownit	-116 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	646 920	654 983
Ingående avskrivningar	-200 786	-146 966
Omklassificeringar	116 813	0
Årets avskrivningar	-56 539	-53 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 512	-200 786
Utgående redovisat värde	506 408	454 197

Not 9 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
IMD	142 799	0
Laddstolpar	104 668	0
Omklassificeringar	670 198	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	917 665	0
Ingående avskrivningar	0	0
Omklassificeringar	-477 020	0
Årets avskrivningar	-54 331	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-531 351	0
Utgående redovisat värde	386 314	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 132	0
Momsfordran	40 639	0
Avräkningskonto förvaltare	3 243 899	0
	3 293 670	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	13 200	0
Anticimex	7 553	0
Tomträtt	86 175	0
Bostadsrätterna	6 700	0
Kabel-TV	12 530	0
Försäkring	122 960	0
Fastum	22 499	0
Porttelefon	1 219	0
Boka tvättid	1 480	0
Serviceavtal	2 200	0
	276 516	0

*Inga periodiseringar finns föregående år.

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	4 468	11 961
SBAB spar	524 439	1 029 938
Nordea	0	495 420
Swedbank	500	0
Danske Bank	0	177 714
	529 407	1 715 033

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,490	2026-10-30	42 261 782	42 861 782
Stadshypotek	2,380	2026-12-01	223 750	423 750
Stadshypotek	2,356	2026-10-20	4 500 000	0
			46 985 532	43 285 532
Kortfristig del av långfristig skuld			46 985 532	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 1 025 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 46 985 532 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El	47 124	0
Värme	131 801	0
Vatten	74 344	0
Avfall	24 476	0
Snöröjning	29 524	0
Städning	10 551	0
Trädgårdsskötsel	14 332	0
Hiss	10 519	0
Räntekostnader	211 694	193 623
Förutb hyror/avgifter	506 684	177 713
	1 061 049	371 336

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	67 234 400	67 234 400
	67 234 400	67 234 400

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Modernisering av samtliga hissar slutförs i början på år 2026.

Ny undercentral med värmeoptimering installerades i början av år 2026. Båda projekten lånefinansierades. Även skalskyddet bytt i januari 2026 med öppning via taggar och porttelefoner för besökare. Höjning av avgifterna med 5% from 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats 4 juni 2026.

Enskede, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Takeyu Boström
Ordförande

Jan Karlsson

Barbro Lindberg

Samuel Norström

Katrin Kuniholm

Karin Herder

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: 769600-4394 Brf Majroparken nr 2 för 20250101-20251231_5.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-08 14:44:49

Dokumentet är undertecknat av:

	Jan Karlsson (19751018XXXX) Styrelseledamot	2026-06-05 12:20:36
	JOSEF LASSE BERGERHEIM (19931202XXXX) Revisor	2026-06-08 14:44:49
	KATRIN KUNIHOLM (19850228XXXX) Styrelseledamot	2026-06-05 15:30:00
	Barbro Elisabet Lindberg (19560410XXXX) Styrelseledamot	2026-06-05 12:39:24
	Karin Herder (19870103XXXX) Styrelseledamot	2026-06-05 16:06:36
	SAMUEL NORSTRÖM (20030328XXXX) Styrelseledamot	2026-06-05 17:02:03
	Takeyu Boström (19701221XXXX) Ordförande	2026-06-05 16:49:22



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
769600-4394 Brf Majroparken nr 2 för 20250101-20251231_5.pdf (390748 byte)

319695F44BD1F6D3877D5EF694D9CD8EB8C48BF0BAF461FA4E8573C67EC20E03EA4447FE234C18E68F6D
FF1B3A6D77DB2090C82058991E316A47BD4C17E68B4A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majroparken nr 2
Org.nr. 769600-4394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majroparken nr 2 för år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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.

Parameter
REVISION

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 Majroparken nr 2 för år 2025 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 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 tryggt 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: RB 2025 Brf Majroparken nr 2.pdf

Kvittensen skapad: 2026-06-08 14:44:31

Dokumentet är undertecknat av:



JOSEF LASSE BERGERHEIM (19931202XXXX) Revisor

2026-06-08 14:44:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
RB 2025 Brf Majroparken nr 2.pdf (212831 byte)

D1FADCB1C3C6FCB8079906DECCF0F210E28CA652DF01CB526FDBDD7586949D5F7511BCE7ECEE14072CA1
80EDAC21AEB012B73527756B7C76939BBED3E536BDD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support