



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Majsol

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majsol

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Bo Andersson	Ledamot
Mikael Dahlbeck	Ledamot
Sten Dinkelspiel	Ledamot
Linda Jendelius Lagercrantz	Ledamot
Anna Olofsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Olofsson	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Valberedning

Peter Frisell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LINDORMEN 7	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

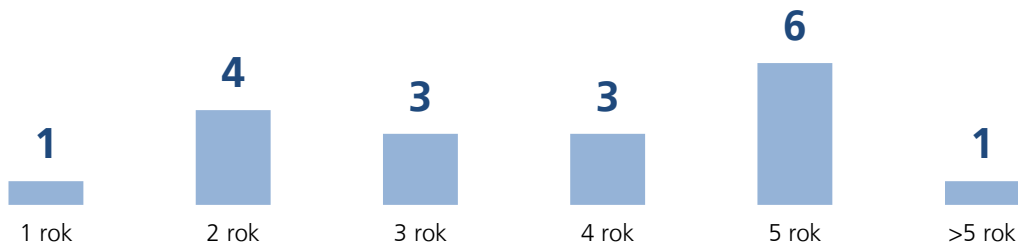
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 360 m², varav 2 028 m² utgör lägenhetsyta och 332 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter och 1 medlemslokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Galleri	34 m ²	Tre års avtal t.o.m. 2021
Vinkällare	298 m ²	Bostadsrätt

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd

Innergård med utemöbler och grill

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering och målning av fönster och fönsterblecken	2018 - 2019	Innergården
Fasadputsning baksidorna gårdshuset	2017	Mot Styrmansgatan och Grevgatan
Renovering ytskikt källaren	2017	
Målning plåt innergården	2017	
Yttertak plåtbeklädnad	2016	
Stambyte källaren	2014 - 2015	
Gården	2012 - 2013	
Målning	2006 - 2007	Gathusets trapphus, fönster (invändigt) och dörrar
Ny el i trapphus	2006 - 2007	Gathuset
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	I gatuhuset
Omputsning av fasad	1984	
Renovering av balkonger	1984	
Omläggning av tak	1984, 2017	
Rörstambyte		vid behov
Elstambyte		1990+2001
Planerat underhåll	År	
Renovering balkonger	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberpartner	IP-Only
Vatten & Avlopp	Stockholm vatten
Städning trapphus	Åkerlunds Fastighetsserv
Lån	Svenska Handelsbanken
Återvinning, glas och papper	Hans Andersson Recycling
El	Ellevio

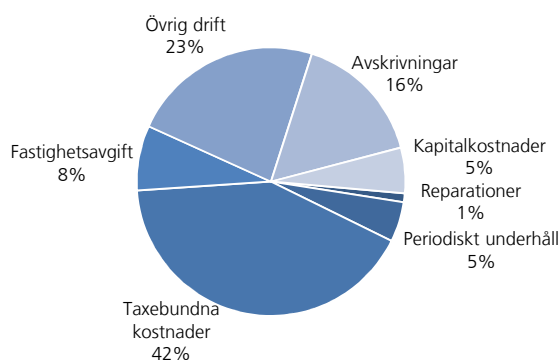
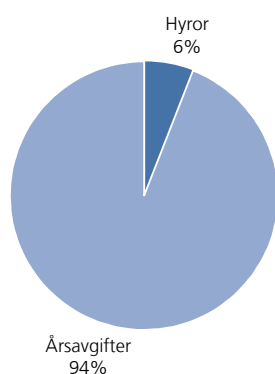
Föreningens ekonomi

Ekonomin gav 2018 ett överskott och föreningen följer beslutad underhållsplan. Förbättringen jämfört med 2017 beror på färre genomförda renoveringsprojekt. Föreningen tillämpar redovisningsprincip K2 vilket innebär att periodiskt underhåll såsom renoveringar kostnadsförs löpande varmed föreningen trots positivt kassaflöde före renoveringar kan visa en redovisningsmässig rörelseförlust såsom 2017 när ett flertal renoveringsprojekt genomfördes.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	570 492	1 168 164
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 269 778	1 263 292
Finansiella intäkter	474	1 514
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 456
Ökning av kortfristiga skulder	0	54
	1 270 252	1 272 315
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	876 988	1 650 618
Finansiella kostnader	61 761	89 523
Ökning av kortfristiga fordringar	42 436	0
Minskning av långfristiga skulder	156 000	129 846
Minskning av kortfristiga skulder	23 386	0
	1 160 571	1 869 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	680 172	570 492
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	109 681	-597 672

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen påbörjade under hösten 2018 renovering och målning av fönster och fönsterblecken på den större innergården. Fönstren på innergården målas i samma färg som gatuhuset.

Föreningen genomförde under året en energideklaration vilken inte resulterade i något beslut avseende energieffektiviseringsåtgärder.

Föreningens balkonger har besiktigats och styrelsen kommer under 2019 att ta fram en åtgärdsplan för förbättringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelser under året: 2 st.

Andrahandsuthyrningar beviljade under året: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st.

Tillkommande medlemmar: 3 st.

Avgående medlemmar: 2 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	514	505	508	508
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 215	2 590	1 110	1 110
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 231	2 298	2 617	2 692
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	15
Värmekostnad/m ² totalyta	149	143	150	146
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	24	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	38	53	73
Soliditet (%)	65	64	8	17
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	-654	-848	-1 805
Nettoomsättning (tkr)	1 270	1 263	1 118	1 118

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 028 m² bostäder och 332 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	241 093	0	0	241 093
Uppskrivningsfond	10 000 000	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	3 925 204	0	0	3 925 204
Fond för yttre underhåll	163 230	163 230	-163 231	163 231
S:a bundet eget kapital	14 329 527	163 230	-163 231	14 329 528
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 502 153	-163 230	-490 372	-3 848 552
Årets resultat	153 236	153 236	653 603	-653 603
S:a ansamlad förlust	-4 348 918	-9 994	163 231	-4 502 154
S:a eget kapital	9 980 610	153 236	0	9 827 374

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 236
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 338 923
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 230
summa balanserat resultat	-4 348 917

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

53 151
-4 295 766

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 269 778	1 263 292
Summa rörelseintäkter		1 269 778	1 263 292
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-759 278	-1 532 436
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 710	-118 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-178 267	-178 267
Summa rörelsekostnader		-1 055 255	-1 828 885
RÖRELSERESULTAT		214 523	-565 593
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	1 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 761	-89 523
Summa finansiella poster		-61 287	-88 009
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		153 236	-653 603
ÅRETS RESULTAT		153 236	-653 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 6	14 667 239	14 845 506
Summa materiella anläggningstillgångar	14 667 239	14 845 506
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 7	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 670 039	14 848 306
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel Not 8	706 277	554 301
Summa kortfristiga fordringar	706 277	554 301
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	38 596	38 456
Summa kassa och bank	38 596	38 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	744 873	592 757
SUMMA TILLGÅNGAR	15 414 913	15 441 063

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 166 297	4 166 297
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	163 230	163 231
Summa bundet eget kapital		14 329 527	14 329 528
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 502 153	-3 848 552
Årets resultat		153 236	-653 603
Summa fritt eget kapital		-4 348 918	-4 502 154
SUMMA EGET KAPITAL		9 980 610	9 827 374
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 032 759	5 188 759
Summa långfristiga skulder		5 032 759	5 188 759
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	156 000	156 000
Leverantörsskulder		65 989	64 644
Skatteskulder		6 450	17 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	173 105	187 207
Summa kortfristiga skulder		401 544	424 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 414 913	15 441 063

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	20 år	20 år
Tak	25 år / 10 år	25 år / 10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 037 061	1 050 184
Årsavgifter - lokaler	157 359	125 019
Hyror lokaler	75 310	88 060
Öresutjämnning	48	29
	1 269 778	1 263 292

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 549	0
	Städning entreprenad	31 908	31 368
	Sotning	6 876	0
	Hissbesiktning	1 281	1 244
	Myndighetstillsyn	1 130	2 775
	Gemensamma utrymmen	570	0
	Gård	4 378	3 791
	Serviceavtal	3 503	3 275
	Förbrukningsmateriel	187	412
	Teleport/hissanläggning	3 315	3 240
		54 697	46 105
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 938
	Brf Lägenheter	0	275
	Lokaler	0	8 775
	Källare	0	275
	Entré/trapphus	0	4 943
	Lås	3 838	0
	Elinstallationer	4 125	0
	Hiss	4 715	4 496
		12 678	36 702
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	75 653
	Tak	0	86 825
	Fasad	0	694 281
	Fönster	53 151	0
		53 151	856 759
	Taxebundna kostnader		
	El	26 013	24 705
	Värme	351 756	336 331
	Vatten	56 748	54 272
	Sophämtning/renhållning	31 751	23 650
		466 268	438 958
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 449	37 663
	Kabel-TV	6 109	4 574
	Bredband	38 749	25 959
		86 307	68 196
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 177	85 715
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	759 278	1 532 436

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 867	3 647
	Hysesförluster	0	1
	Föreningsomkostnader	1 388	0
	Fritids- och trivselkostnader	713	0
	Förvaltningsarvode	60 943	58 730
	Administration	1 525	830
	Konsultarvode	43 393	50 625
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		117 710	118 183
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	31 261	31 261
	Förbättringar	147 006	147 006
		178 267	178 267
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 759 346	6 516 651
	Nyanskaffningar	0	242 695
	Utgående anskaffningsvärde	6 759 346	6 759 346
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 913 840	-1 735 573
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 267	-178 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 092 107	-1 913 840
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 667 239	14 845 506
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 158 000	5 158 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 935 000	18 935 000
	Taxeringsvärde mark	35 475 000	35 475 000
		54 410 000	54 410 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 600 000	48 600 000
	Lokaler	5 810 000	5 810 000
		54 410 000	54 410 000

Not 7	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto		23 252	22 265	
	Klientmedel hos SBC		641 576	532 036	
	Fordringar		41 449	0	
			706 277	554 301	
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		163 231	369 864	
	Reservering enligt stadgar		163 230	163 230	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-163 231	-369 863	
	Vid årets slut		163 230	163 231	
Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	5 188 759	5 344 759	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		5 188 759	5 344 759	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-156 000	-156 000	
			5 032 759	5 188 759	
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 408 759 kr.				
Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar		6 000 000	6 000 000	
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
	Ränta		3 149	3 073	
	Avgifter och hyror		169 956	184 134	
			173 105	187 207	

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av lås, elslutsbleck samt dörrstängare till entrédörren samt säkerhetsfilm på glaspartierna i entrédörren. Inga större underhållsarbeten planerade

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4/4 2019



Bo Arne Andersson
Ledamot



Mikael Dahlbeck
Ledamot



Sten Peder Max Dinkelspiel
Ledamot



Linda Jendelius Lagercrantz
Ledamot



Anna Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2019



Per Olofsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För **Bostadsrättsföreningen Majsol, org.nr. 702001-3830**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för upprättande av en årsredovisning, som ger en rättvisande bild av verksamheten. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Det årliga förvaltningsresultatet har under några år varit negativt och vändes 2018 till ett mindre överskott, vilket innebär att summa balanserat resultat per 2018-12-31 uppgår till -4.349 tkr (-4.502) efter stadgeenlig avsättning 163 tkr (163) till underhållsfonden och efter årets resultat 153 tkr (-653). Underhållsfonden uppgår per 2018-12-31 till 163 tkr (163). Eget kapital uppgår till 9.980 tkr (9827).

Med beaktande av ovanstående tillstyrker vi

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att ansamlad förlust vid årets ingång inklusive årets överskott disponeras enligt förslaget i Årsredovisningen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-29



Per Olofsson

Intern Revisor



Peter Frisell

Revisorssuppleant