

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majolica

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2017 och 2060.
- 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 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Hans Jörgen Waldén	Ordförande
Nils Oscar Gustaf Duse	Vice ordförande
Eva Waldén	Kassör
Henric Samuel Holgersson	Ledamot
Hans Lennart Mikael Holst	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Lottie Löwenheim

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stengodset 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

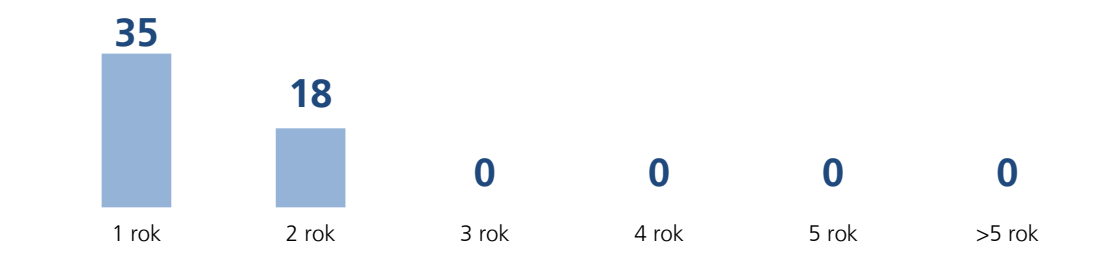
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 600 m², varav 2 456 m² utgör boyta och 144 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2060.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Komplettering av yttertak	2020	Enligt Underhållsplan
Såpatvätt och polering av alla marmorgolv	2020	Enligt Underhållsplan
OVK	2019	Enligt Underhållsplan
Stamspolning	2019	Enligt Underhållsplan
Dränering grund baksida	2019	Enligt Underhållsplan
Grindar i portalen	2017	
Fönsterrenovering + energiglas	2017	
Renovering trapphus	2017	
Ny tvättmaskin	2016	
Nytt fastighetsnät (fiber)	2015	
Målning av yttertak (hela)	2013	
Stamspolning	2013	
OVK	2012 - 2013	
Viss renovering av trapphus	2012	
Renovering av kungsbalkonger	2010 - 2011	
Målning yttertak (delar)	2009	
Fjärrvärmecentral	2007	
Årlig statusbedömning	2007	
Nya balkonger	2006	
Fönsterrenovering	2003	
Rörstambyte	1996	
Elstambyte	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning husgrund baksida vid parkering	2022	
Renovering ytskikt vädringsbalkonger	2022	Enligt Underhållsplan
Renovering trädgård framsida och innergård	2022	Enligt Underhållsplan
Högtryckstvättning tak	2025	Enligt Underhållsplan
Omläggning betongplattor innergård	2025	Enligt Underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

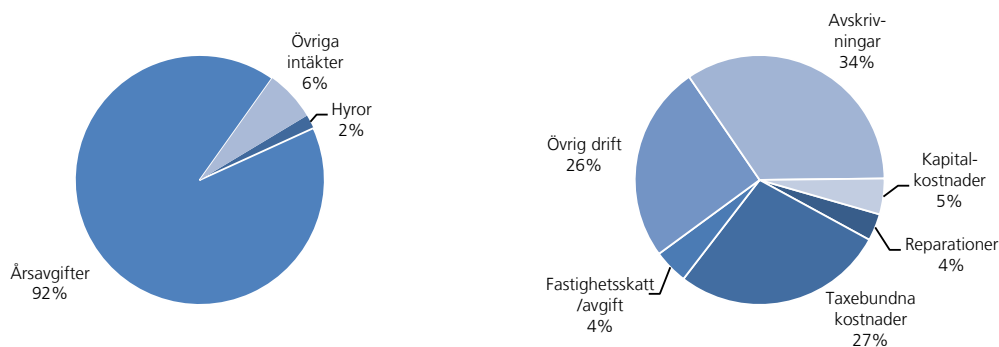
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Adfingo AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 074 422	2 203 384
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 734 399	1 734 687
Finansiella intäkter	474	27
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 594
Balkongfond	13 800	13 800
	1 748 673	1 750 108
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 131 095	1 396 546
Finansiella kostnader	85 608	85 819
Ökning av materiella anläggningstillgångar	31 679	322 548
Ökning av kortfristiga fordringar	46 341	0
Minskning av långfristiga skulder	25 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	71 985	74 156
	1 391 708	1 879 069
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 431 387	2 074 422
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	356 965	-128 962

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	611
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 875	2 885	2 885	2 885
Elkostnad/m ² totalyta	24	17	23	23
Värme kostnad/m ² totalyta	131	124	115	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	25	17	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	33	32	28
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-118	-373	-70	139
Nettoomsättning (tkr)	1 734	1 735	1 740	1 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 456 m² bostäder och 144 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	43 188 859	0	0	43 188 859
Upplåtelseavgifter	5 305 170	0	0	5 305 170
Kapitaltillskott	2 131 350	0	0	2 131 350
Fond för yttre underhåll	2 129 152	280 746	-75 000	1 923 406
Balkongfond	152 900	13 800	0	139 100
S:a bundet eget kapital	52 907 431	294 546	-75 000	52 687 885
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 595 337	-280 746	-297 544	-7 017 047
Årets resultat	-117 744	-117 744	372 544	-372 544
S:a ansamlad förlust	-7 713 081	-398 490	75 000	-7 389 591
S:a eget kapital	45 194 348	-103 944	0	45 298 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 314 591
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 746
summa balanserat resultat	-7 713 081

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 713 081
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 734 399	1 734 687
Summa rörelseintäkter		1 734 399	1 734 687
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-880 003	-1 100 405
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 489	-236 345
Personalkostnader	Not 5	-58 604	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-635 914	-624 893
Summa rörelsekostnader		-1 767 010	-2 021 439
RÖRELSERESULTAT		-32 610	-286 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 608	-85 819
Summa finansiella poster		-85 134	-85 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 744	-372 544
ÅRETS RESULTAT		-117 744	-372 544

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	50 484 097	51 115 788
Inventarier	Not 8	27 455	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 511 552	51 115 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 511 552	51 115 788
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 451 090	2 096 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 086	0
Summa kortfristiga fordringar		2 500 186	2 096 880
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 500 186	2 096 880
SUMMA TILLGÅNGAR		53 011 739	53 212 668

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 494 029	48 494 029
Kapitaltillskott		2 131 350	2 131 350
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 129 152	1 923 406
Balkongfond		152 900	139 100
Summa bundet eget kapital		52 907 431	52 687 885
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 595 337	-7 017 047
Årets resultat		-117 744	-372 544
Summa ansamlad förlust		-7 713 082	-7 389 591
SUMMA EGET KAPITAL		45 194 349	45 298 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 950 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		4 950 000	7 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 525 000	0
Leverantörsskulder		75 565	108 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	266 825	305 505
Summa kortfristiga skulder		2 867 389	414 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 011 739	53 212 668

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Inventarier	5 år	Fullt avskriven
Grindar	15 år	15 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader och balkonger	100 år	100 år
Fönster, dörrar och portar	40 år	40 år
Stamledningar va	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 517 118	1 517 118
Årsavgifter - lokaler	72 658	72 658
Hyror parkering	31 200	30 900
Bredbandsintäkter	86 736	86 736
Avgift andrahandsuthyrning	26 577	27 171
Öresutjämning	110	104
	1 734 399	1 734 687

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	37 956	50 803
	Fastighetsskötsel beställning	4 120	14 995
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	44 000
	Snöröjning/sandning	8 756	4 729
	Städning entreprenad	70 128	70 128
	Städning enligt beställning	0	31 250
	Mattvätt/Hyrmattor	2 400	16 150
	Hissbesiktning	2 775	2 700
	Myndighetstillsyn	15 285	5 400
	Gemensamma utrymmen	2 504	4 492
	Gård	4 715	4 684
	Serviceavtal	4 626	4 626
	Förbrukningsmateriel	319	3 724
	Brandskydd	3 696	22 150
		157 280	279 831
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 640
	Källare	0	713
	Lås	70	15 597
	VVS	1 581	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 118
	Elinstallationer	36 603	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 249
	Hiss	27 555	1 775
	Mark/gård/utemiljö	0	48 137
		65 809	75 229
	Periodiskt underhåll		
	Hus kropp utvändigt	0	75 000
		0	75 000
	Taxebundna kostnader		
	El	63 257	43 051
	Värme	341 771	321 132
	Vatten	60 425	65 433
	Sophämtning/renhållning	43 207	51 236
	Grovsopor	0	1 785
		508 660	482 637
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	33 323
	Självrisk	2 380	0
	Kabel-TV	11 247	10 057
	Bredband	51 480	62 771
		65 107	106 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 147	81 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	880 003	1 100 405

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	4 007
	Tele- och datakommunikation	1 498	1 875
	Juridiska åtgärder	0	16 875
	Inkassering avgift/hyra	1 020	1 350
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	36 613	17 375
	Föreningskostnader	1 125	10 751
	Styrelseomkostnader	10 304	14 193
	Fritids- och trivselkostnader	1 388	1 529
	Förvaltningsarvode	111 436	109 056
	Administration	2 892	4 940
	Korttidsinventarier	0	5 088
	Konsultarvode	17 885	43 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 140	6 080
		192 489	236 345

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 600	45 500
	Sociala kostnader	11 004	14 296
		58 604	59 796

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	344 740	344 740
	Yttertak K3	8 064	672
	Fasader/balkonger K3	27 314	27 314
	Fönster/dörrar och portar K3	48 776	48 776
	Stamledningar VA K3	39 021	39 021
	Värmesystem K3	54 629	54 629
	Fastighetsl inkl. svagström K3	66 335	66 335
	Hissar K3	22 298	22 298
	Markinventarier	20 515	20 515
	Inventarier	4 224	595
		635 914	624 893

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 050 893	58 728 345
	Nyanskaffningar	0	322 548
	Utgående anskaffningsvärde	59 050 893	59 050 893
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 935 105	-7 310 808
	Årets avskrivningar enligt plan	-631 690	-624 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 566 796	-7 935 107
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 484 097	51 115 788
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 582 000	26 582 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
		93 582 000	93 582 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	93 000 000
	Lokaler	582 000	582 000
		93 582 000	93 582 000
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 671	35 671
	Nyanskaffningar	31 679	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	67 350	35 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 671	-35 076
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 224	-594
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 895	-35 670
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 455	1
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	19 261	19 261
	Skattefordran	442	2 032
	Klientmedel hos SBC	1 380 934	2 074 422
	Fordringar	0	1 165
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		2 451 090	2 096 880

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	34 940	0
	Kabel-TV	3 850	0
	Bredband	10 296	0
		49 086	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 923 406	1 830 160
	Reservering enligt stadgar	280 746	280 746
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 000	-187 500
	Vid årets slut	2 129 152	1 923 406

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,220 %	2 500 000	2 500 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,050 %	2 475 000	2 500 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,160 %	2 500 000	2 500 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 475 000	7 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 525 000	0	
			4 950 000	7 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 350 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 875 000	19 875 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	3 163	3 100
	El	13 803	2 660
	Värme	54 580	36 315
	Vatten	10 095	9 416
	Sophämtning	7 724	6 656
	Extern revisor	18 488	0
	Arvoden	0	45 500
	Sociala avgifter	0	14 296
	Ränta	14 247	14 291
	Avgifter och hyror	144 725	173 271
		266 825	305 505

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Hans Jörgen Waldén
Ordförande

Nils Oscar Gustaf Duse
Vice ordförande

Eva Waldén
Kassör

Henric Samuel Holgersson
Ledamot

Hans Lennart Mikael Holst
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor