

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om 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 stadgar antogs vid konstituerande föreningsstämma 12 februari 2003. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2015-03-19.

Styrelse, firmateckning och revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

August von Sydow	ordförande
Beata Sandell	ledamot
Carl-Wilhelm Guilotte	ledamot
Amanda Bergström	ledamot
Anders Reuter	ledamot
Anita Jolinder	suppleant

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

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Alin & Hedenlund Fastighetsförvaltning AB, och den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse samt Bengt Nyström, fastighetsskötare (Licofa HB).

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 23 maj 2017.

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 externt. Fastigheten förvärvades i augusti 2003 och är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årsavgifter

Styrelsen föreslår att årsavgifterna ligger oförändrade med 500 kr/kvm/år.

Föreningens säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen arbetet aktivt med att hantera två lite större projekt som har varit ventilationen och målning av trapphuset. När det kommer till ventilation startade det med att en ventilationsundersökning gjordes, denna följdes av en OVK som ledde till behov av åtgärder i vissa lägenheter uppmärksammandes. Dessa åtgärder har sedan utförts och enligt ventilationsteknikern som utförde arbetet är OVK nu godkänd.

När det kommer till målning av trapphuset och hissen har det varit ett efterlängtat projekt som har gett ett stort lyft till hela huset. I och med att marmorn fräschares upp under förra året är nu trapphuset i toppskick.

Utöver detta har föreningen kunnat njuta av trädgårdsgruppen fina arbete med blommor och planteringar på sidan som vätter mot Värtavägen 33 vilket har gett huset ett mycket trevligt intryck.

Medlemsinformation

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.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i kkr

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	871	867	850	847
Resultat efter finansiella poster	35	94	177	155
Soliditet (%)	49	49	47	46
Balansomslutning	7 353	7 327	7 334	7 166
Årsavgift kr/kvm	500	500	500	500

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 939 736	277 968	-738 339	94 191
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning yttre fond		121 617	-121 617	
Överföres i ny räkning			94 191	-94 191
Årets resultat				35 336
Belopp vid årets utgång	3 939 736	399 585	-765 765	35 336

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-765 765
Årets resultat	35 336
	<hr/>
	-730 429

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	121 617
Balanseras i ny räkning	-852 046
	<hr/>
	-730 429

Kommentar till disposition

Dispositionerna har gjorts med beaktande av föreningens framtida konsolideringsbehov för att kunna genomföra nödvändiga investeringar.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	871 422	867 397
Övriga rörelseintäkter		5 975	0
Summa rörelseintäkter		877 397	867 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-645 122	-555 974
Administrationskostnader	4	-99 110	-119 505
Fastighetsskatt/-Avgift		-35 635	-34 554
Avskrivningar	5	-26 414	-26 414
Summa rörelsekostnader		-806 281	-736 447
Rörelseresultat		71 116	130 950
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 780	-36 759
Summa finansiella poster		-35 780	-36 759
Resultat efter finansiella poster		35 336	94 191
Resultat före skatt		35 336	94 191
Årets resultat		35 336	94 191

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	5	6 471 445	6 497 859
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 471 445</u>	<u>6 497 859</u>

Summa anläggningstillgångar

6 471 445

6 497 859

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		11 797	19 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	36 388	34 644
Summa kortfristiga fordringar		<u>48 185</u>	<u>54 329</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		833 833	775 121
Summa kassa och bank		<u>833 833</u>	<u>775 121</u>

Summa omsättningstillgångar

882 018

829 450

SUMMA TILLGÅNGAR**7 353 463****7 327 309**

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 939 736	3 939 736
Fond för yttre underhåll		399 585	277 968
Summa bundet eget kapital		4 339 321	4 217 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-765 765	-738 339
Årets resultat		35 336	94 191
Summa fritt eget kapital		-730 429	-644 148
Summa eget kapital		3 608 892	3 573 556
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 473 750	3 500 000
Summa långfristiga skulder		3 473 750	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 827	43 188
Skatteskulder		70 189	67 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	157 805	142 962
Summa kortfristiga skulder		270 821	253 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 353 463	7 327 309

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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	2017	2016
Medlemmarnas årsavgifter	732 219	754 021
Hyrer, lokal	106 202	105 000
Fastighetsskatt	5 390	5 390
Övrigt	27 611	2 986
	<hr/> 871 422	<hr/> 867 397

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Trappstädning	-22 859	-19 500
Fastighetsskötsel	-22 801	-21 752
U.H. Trapphus o Vind	-154 499	-57 820
U.H. Soprum	0	-4 882
U.H. Tvättstuga	-7 617	-24 372
U.H. Fasad	-8 030	0
U.H. VVS	-13 750	-5 626
U.H. Uppvärmning	0	-8 981
U.H. El	-14 117	-571
U.H. Hiss	-9 055	-5 399
U.H. Fönster	0	-5 938
U.H. Gård	-13 362	-17 181
U.H. Ventilation	-3 813	0
Elkostnader	-24 849	-24 987
Fjärrvärme	-250 369	-256 111
Vatten	-24 857	-23 634
Renhållning	-19 620	-23 225
Kabel-TV	-451	-304
Internet	-30 183	-30 183
Fastighetsförsäkring	-24 353	-22 602
Sotning	-538	0
Vattenskada	0	-2 906
	<hr/>	<hr/>
	-645 122	-555 974
Not 4 Administrationskostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	-62 856	-60 624
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 613
Revisionsarvode	-18 197	-18 562
Styrelsearvoden o arb giv avgift	0	9 725
Konsultarvoden	0	-34 875
Övriga kostnader	-18 057	-10 556
	<hr/>	<hr/>
	-99 110	-119 505

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 603 515	6 603 515
	Utgående anskaffningsvärden	6 603 515	6 603 515
	Ingående avskrivningar	-105 656	-79 242
	Årets avskrivningar	-26 414	-26 414
	Utgående avskrivningar	-132 070	-105 656
	Redovisat värde	6 471 445	6 497 859
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	27 000 000	27 000 000
	Byggnader	13 539 000	13 539 000
		40 539 000	40 539 000
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
	Fastighetsförsäkring	24 353	24 353
	Com Hem AB	77	112
	Elkraft	3 222	2 916
	Bostadsrätterna	4 350	4 350
	Brandkontoret	1 500	1 500
	Hissen El Mek	1 413	1 413
	Elkraft tillgofo	1 473	0
		36 388	34 644
Not 7	Långfristiga lån	2017-12-31	2016-12-31
	Lån	Tid och villkor	
	SHB Stadshypotek	1,00% 19-03-01	
		3 473 750	3 500 000
		3 473 750	3 500 000

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 298 750 kr.

Brf Majtalaren 8

Org.nr. 769606-9926

NOTER

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen kostnad el och fjärrvärme	38 154	37 581
Övriga interimsskulder	11 498	15 419
Upplupna räntekostnader	2 798	2 900
Förutbetalda avgifter & hyror	104 355	82 645
Åcto inbetalda avgifter & Hyror	1 000	1 000
Styrelsearv inkl soc avg	0	3 417
	<hr/> 157 805	<hr/> 142 962

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 309 000	6 309 000

Stockholm

27/4 2018

August von Sydow

Carl-Wilhelm Guilotte

Beata Sandell

Amanda Bergström

Anders Reuter

Min revisionsberättelse har lämnats den

27/4 2018

Eva Hansen

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Majtalaren 8

Org.nr 769606-9926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Majtalaren 8 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Majtälaren 8 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

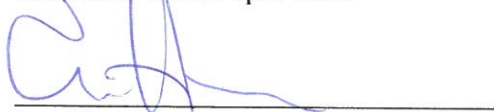
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2018



Eva Hansen
Godkänd revisor