



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Majro 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majro 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2013 och 2038.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus 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 bostadsrättslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år med undantag för om äkta makar förvärvar bostadsrätt då det räcker med att en av makarna uppnått sagda ålder.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen avgöra frågan om medlemskap

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Björn Wredemark
Anne Casserstedt
Bo Hallman
Anette Wikström

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ordförande

Karin Schmidt
Lena Sjögren

Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anne Casserstedt, Lena Sjögren och Anette Wikström.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Erik Forsberg	Ordinarie Extern	Projf Consulting AB
Rolf Wahman	Suppleant Extern	Projf Consulting AB

Valberedning

Lillemor Larsson	Sammanställande
Inga Svensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Domaren 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2022.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

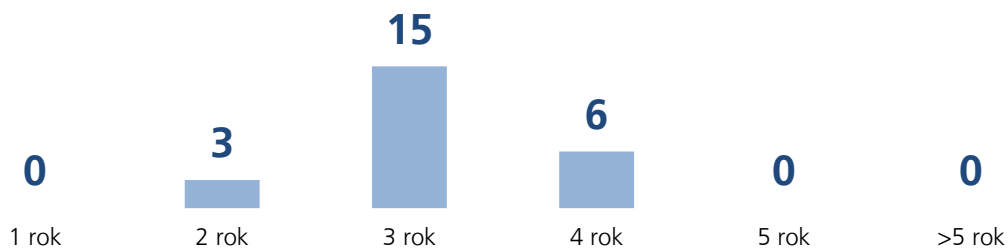
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 011 m², varav 2 011 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Magnolian

Kommentar

Föreningslokal och övernattningslägenhet.
Övernattningslägenheten hyrs ut till föreningens medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning omfattande fastighetsskötsel, fastighetsjour och trädgårdsskötsel.	WIAB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	AB Fortum Värme
El	Fortum Markets AB
Driftsövervakning	KTC
Triple play	Telia
Trappstädning	Städpoolen AB
Snöröjning	Nicator AB
Tömning glas/tidningar	Sita Sverige AB
Service avfallskassuner	Lövhagen mark och trädgård
Entrémattor	Berendsen
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Filterbyte ventilation	Folkfilter

Övrig information

Föreningen har en hemsida som uppdateras löpande och innehåller en omfattande medlemsinformation. Medlemmarna anordnar gemensamma aktiviteter såväl i föreningslokalen som utflykter. Exempelvis finns en läsecirkel "Bokhyllarna" och en sångkör.

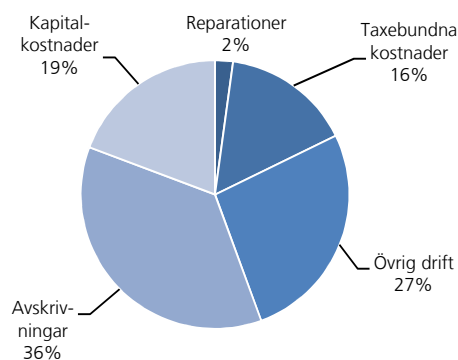
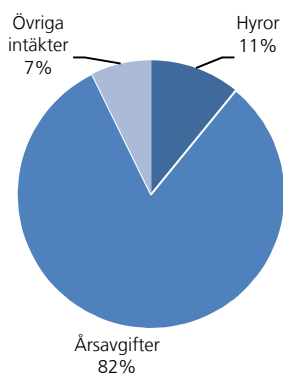
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	684 786	526 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 689 537	1 656 839
Finansiella intäkter	0	24
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 946
	1 689 537	1 704 809
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	958 305	966 703
Finansiella kostnader	415 504	510 392
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2
Minskning av långfristiga skulder	166 048	68 928
Minskning av kortfristiga skulder	48 751	0
	1 588 608	1 546 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	785 715	684 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	100 929	158 784

*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 1 315 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- JM utförde under år 2016 ett större fasadarbete på byggnaden. Arbeten och efterarbeten pågick till en del även under 2017, bland annat plantering och omplantering av växter i trädgården.
- Föreningen har fört en fortsatt dialog med JM om värmekostnader och byggnadens uppvärmningssystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	688	671	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 272	8 355	8 389	8 420
Elkostnad/m ² totalyta	34	41	30	33
Värmekostnad/m ² totalyta	114	113	83	62
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	11	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	207	254	301	311
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-468	-604	-635	-586
Nettoomsättning (tkr)	1 645	1 643	1 623	1 582

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 011 m² bostäder.

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	42 434 000	0	0	42 434 000
Upplåtelseavgifter	34 996 000	0	0	34 996 000
Fond för yttre underhåll	251 725	100 550	0	151 175
S:a bundet eget kapital	77 681 725	100 550	0	77 581 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 076 989	-100 550	-603 802	-1 372 637
Årets resultat	-467 841	-467 841	603 802	-603 802
S:a ansamlad förlust	-2 544 831	-568 391	0	-1 976 439
S:a eget kapital	75 136 894	-467 841	0	75 604 736

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-467 841
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 976 440
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 550
summa balanserat resultat	-2 544 831

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 544 831
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 645 101	1 642 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 436	14 000
Summa rörelseintäkter		1 689 537	1 656 839
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-798 909	-779 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 696	-148 528
Personalkostnader	Not 6	-40 700	-38 891
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-783 570	-783 570
Summa rörelsekostnader		-1 741 874	-1 750 273
RÖRELSERESULTAT		-52 337	-93 434
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 504	-510 392
Summa finansiella poster		-415 504	-510 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 841	-603 802
ÅRETS RESULTAT		-467 841	-603 802

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	91 268 574	92 052 143
Summa materiella anläggningstillgångar	91 268 574	92 052 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 268 574	92 052 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	361	361
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	667 939	611 544
Summa kortfristiga fordringar	668 300	611 905
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	117 778	73 244
Summa kassa och bank	117 778	73 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	786 078	685 149
SUMMA TILLGÅNGAR	92 054 652	92 737 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 430 000	77 430 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	251 725	151 175
Summa bundet eget kapital		77 681 725	77 581 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 076 989	-1 372 637
Årets resultat		-467 841	-603 802
Summa fritt eget kapital		-2 544 831	-1 976 439
SUMMA EGET KAPITAL		75 136 894	75 604 736
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 386 969	16 635 993
Summa långfristiga skulder		16 386 969	16 635 993
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	248 928	165 952
Leverantörsskulder		53 641	92 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	228 220	238 544
Summa kortfristiga skulder		530 789	496 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 054 652	92 737 293

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	2017	2016
Byggnader	120år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 383 342	1 383 342
Hyror parkering	136 400	132 450
Hyror förråd	47 120	48 280
Bredbandsintäkter	63 360	63 360
Vattenintäkter	14 837	15 365
Öresutjämning	42	42
	1 645 101	1 642 839

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	14 837	0
Övriga intäkter	29 599	14 000
	44 436	14 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	22 957	22 533
	Fastighetskötsel gård entreprenad	62 163	61 014
	Snöröjning/sandning	46 026	44 188
	Städning entreprenad	38 796	37 020
	Mattvätt/Hyrmattor	9 328	7 681
	Myndighetstillsyn	0	5 940
	Gemensamma utrymmen	0	159
	Sophantering	0	3 750
	Gård	8 901	6 827
	Serviceavtal	11 374	11 239
	Förbrukningsmateriel	5 199	6 339
		204 744	206 690
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	15 000	11 250
	Lås	21 600	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 550	0
	Hiss	2 623	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 913	5 185
		45 686	16 435
	Taxebundna kostnader		
	El	67 855	82 629
	Värme	228 791	226 256
	Vatten	21 107	20 131
	Sophämtning/renhållning	19 979	21 082
		337 732	350 098
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 287	11 601
	Tomträttsavgäld	194 460	194 460
		210 747	206 061
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	798 909	779 284
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	51 024	81 142
	Revisionsarvode extern revisor	9 375	6 250
	Föreningskostnader	0	152
	Styrelseomkostnader	0	30
	Fritids- och trivselkostnader	0	403
	Förvaltningsarvode	47 268	46 003
	Administration	6 639	10 158
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		118 696	148 528

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	33 600	33 225
	Sociala kostnader	7 100	5 666
		40 700	38 891
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	783 570	783 570
		783 570	783 570
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 406 000	94 406 000
	Utgående anskaffningsvärde	94 406 000	94 406 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 353 857	-1 570 287
	Årets avskrivningar enligt plan	-783 570	-783 570
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 137 426	-2 353 857
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 268 574	92 052 143
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000
		42 600 000	42 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
		42 600 000	42 600 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	667 937	611 542
		667 939	611 544

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	151 175	100 900
	Reservering enligt stadgar	100 550	50 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	251 725	151 175

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank	4,040 %	4 238 096	4 241 072
	Handelsbanken	1,040 %	4 018 729	4 078 729
	Handelsbanken	1,250 %	4 141 072	4 241 072
	Handelsbanken	1,430 %	4 238 000	0
	Swedbank	0,000 %	0	4 241 072
				Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		16 635 897	16 801 945
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-248 928	-165 952
			16 386 969	16 635 993

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 391 257 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	25 950	25 575
	Sociala avgifter	8 032	8 035
	Ränta	42 482	63 009
	Avgifter och hyror	151 756	141 925
		228 220	238 544

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Inga större underhållsarbeten har planerats under 2018.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 6 / 3 2018



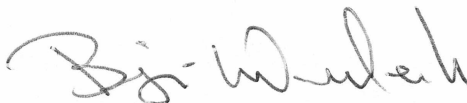
Anne Casserstedt
Ledamot



Bo Hallman
Ledamot



Anette Wikström
Ledamot



Björn Wredemark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 / 3 2018
Profj Consulting AB



Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Majro 1

Org.nr 769623-6913


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Majro 1 för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 mars 2018


Jan-Erik Forsberg
Revisor