

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majsol

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 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
Peder Dinkelspiel	Ledamot
Linda Jendelius Lagercrantz	Ledamot
Anna Olofsson	Ledamot

Katarina Sjögren	Suppleant
------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Peter Frisell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LINDORMEN 7	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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.

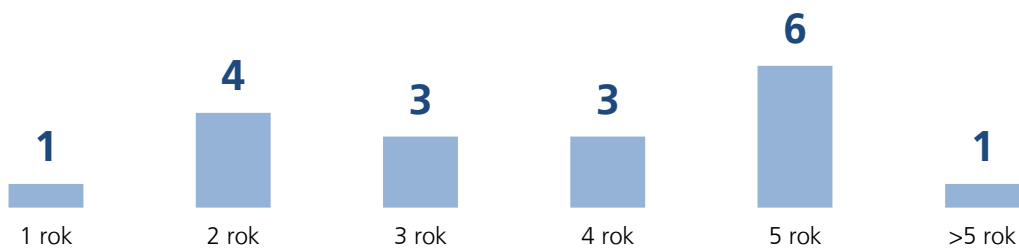
Värdeåret är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Galleri	34 m ²	
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
Fasadputsning baksidorna gårdshuset	2017	Mot Styrmansgatan och Grevgatan
Renovering ytskick källaren	2017	
Målning plåt innergården	2017	
Yttertak plåtbeklädnad	2016	
Stambyte källaren	2014 - 2015	
Gården	2012 - 2013	
Målning	2006 - 2007	Gathuset 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	
Rörstambyte		vid behov
Elstambyte		1990+2001
Planerat underhåll	År	
Ommålning vissa fönster	2018	

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

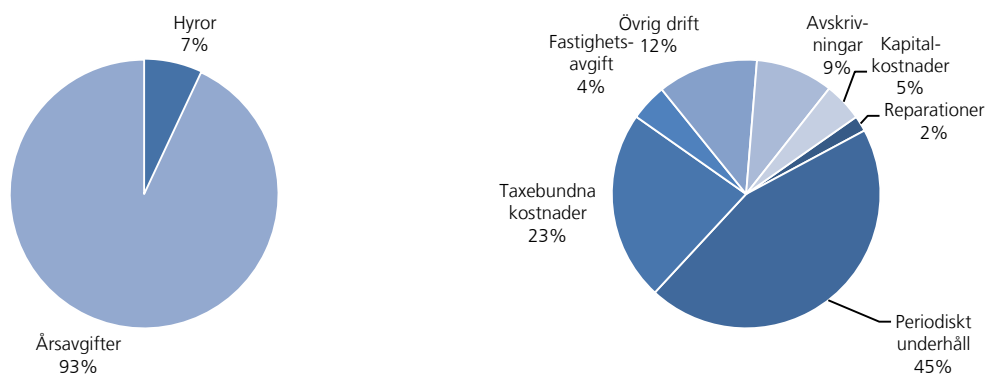
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god efter försäljningen av råvinden 2016 som genererade 3,3 mkr till föreningen. Därefter har ett antal renoveringsprojekt genomförts som stambyte i källaren, takbeklädnad i plåt, renovering av källaren och fasadputs på baksidorna av gårdshuset. Föreningen tillämpar redovisningsprincip K2 vilket innebär att periodiskt underhåll såsom fasadputs samt renovering av tak och källare om totalt 857 tkr kostnadsförts löpande under 2017. Detta innebär trots positivt kassaflöde att föreningen visar en redovisningsmässig förlust. För att redovisningsmässigt återställa föreningens eget kapital efter de senaste årens genomförda renoveringsprojekt har det bokförda värdet av mark och byggnader justerats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 168 164	1 647 018
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 263 292	1 118 055
Finansiella intäkter	1 514	3 711
Minskning kortfristiga fordringar	7 456	41 911
Medlemsinsatser	0	115 500
Ökning av kortfristiga skulder	54	0
	1 272 315	1 279 177
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 650 618	1 688 176
Finansiella kostnader	89 523	111 629
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-312 424
Minskning av långfristiga skulder	129 846	156 021
Minskning av kortfristiga skulder	0	114 629
	1 869 987	1 758 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	570 492	1 168 164
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-597 672	-478 855

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen färdigställde under 2017 putsning av fasaderna avseende den mindre innergårdens yttersidor som vetter mot Styrmansgatan samt ytterfasaderna mot Grevgatan 24 och 28.

För att kunna reglera de nya andelstalen mellan föreningens medlemmar efter försäljningen av råvinden 2016 och därmed tillkommande 150 m² bostadsytor samt för att uppdatera samtliga bostadsytor uppmättes föreningens lägenheter av Svensk Areamätning under februari 2017. Föreningsstämman fattade beslut om ändring av andelstalen i juni 2017. I samband därmed höjdes avgifterna marginellt från och med januari 2018.

Föreningen genomförde under mars månad 2017 renovering av ytskikten i källarens gemensamma golv och väggutrymmen.

I samband med omförhandling av föreningens låneskulder genomfördes ett byte från SBAB till Handelsbanken med anledning av fördelaktigare lånevillkor från 1,45%-1,75% till 1,15% (tre månaders rörlig ränta).

Under 2017 genomförde föreningen även förbättringsåtgärder i form av renovering och målning av plåtarbeten på innergården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st.

Tillkommande medlemmar: 2 st.

Avgående medlemmar: 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	508	508	508
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 590	1 110	1 110	1 110
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 298	2 617	2 692	2 766
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	15	9
Värmekostnad/m ² totalyta	143	150	146	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	24	20	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	53	73	78
Soliditet (%)	64	8	17	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-654	-848	-1 805	41
Nettoomsättning (tkr)	1 263	1 118	1 118	1 118

Ytuppgifter enligt uppmätning, 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	10 000 000	0	0
Upplåtelseavgifter	3 925 204	0	0	3 925 204
Fond för yttre underhåll	163 231	163 230	-369 863	369 864
S:a bundet eget kapital	14 329 528	10 163 230	-369 863	4 536 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 848 552	-163 230	-478 362	-3 206 960
Årets resultat	-653 603	-653 603	848 225	-848 225
S:a ansamlad förlust	-4 502 154	-816 833	369 863	-4 055 185
S:a eget kapital	9 827 374	9 346 397	0	480 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-653 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 685 321
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 230
summa balanserat resultat	-4 502 154

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

163 231
-4 338 923

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	1 263 292	1 118 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	31
Summa rörelseintäkter		1 263 292	1 118 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 532 436	-1 599 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 183	-89 040
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-178 267	-170 185
Summa rörelsekostnader		-1 828 885	-1 858 361
RÖLSE RESULTAT		-565 593	-740 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 514	3 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 523	-111 629
Summa finansiella poster		-88 009	-107 919
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-653 603	-848 225
ÅRETS RESULTAT		-653 603	-848 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 14 845 506	4 781 078
Pågående byggnation	Not 8 0	242 695
Summa materiella anläggningstillgångar	14 845 506	5 023 773
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 848 306	5 026 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10 554 301	710 440
Summa kortfristiga fordringar	554 301	710 440
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	38 456	487 445
Summa kassa och bank	38 456	487 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	592 757	1 197 885
SUMMA TILLGÅNGAR	15 441 063	6 224 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 166 297	4 166 297
Uppskrivningsfond		10 000 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	163 231	369 864
Summa bundet eget kapital		14 329 528	4 536 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 848 552	-3 206 960
Årets resultat		-653 603	-848 225
Summa fritt eget kapital		-4 502 154	-4 055 185
SUMMA EGET KAPITAL		9 827 374	480 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 188 759	5 318 273
Summa långfristiga skulder		5 188 759	5 318 273
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	156 000	156 332
Leverantörsskulder		64 644	138 354
Skatteskulder		17 079	11 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	187 207	119 143
Summa kortfristiga skulder		424 930	425 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 441 063	6 224 458

Noter

Belopp redovisas i svenska kronor om inget 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Stambyte	20 år	20 år
Tak	25 år och 10 år	25 år och 10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 050 184	938 576
Årsavgifter - lokaler	125 019	125 019
Hyror lokaler	88 060	54 400
Öresutjämning	29	29
	1 263 292	1 118 024

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	31
	0	31

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 368	30 996
	Hissbesiktning	1 244	1 219
	Myndighetstillsyn	2 775	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 710
	Gård	3 791	0
	Serviceavtal	3 275	6 345
	Förbrukningsmateriel	412	498
	Teleport/hissanläggning	3 240	0
		46 105	40 768
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 938	0
	Brf Lägenheter	275	0
	Lokaler	8 775	0
	Sophantering/återvinning	0	5 899
	Källare	275	0
	Entré/trapphus	4 943	8 633
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 888
	Elinstallationer	0	6 338
	Hiss	4 496	1 575
	Fasad	0	19 745
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 206
	Vattenskada	0	31 659
		36 702	88 943
	Periodiskt underhåll		
	Källare	75 653	0
	Stambyte	0	78 704
	Värmeanläggning	0	49 000
	Tak	86 825	824 227
	Fasad	694 281	0
		856 759	951 931
	Taxebundna kostnader		
	El	24 705	21 955
	Värme	336 331	319 747
	Vatten	54 272	51 334
	Sophämtning/renhållning	23 650	33 914
		438 958	426 950
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 663	0
	Kabel-TV	4 574	5 817
	Bredband	25 959	0
		68 196	5 817
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 715	84 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 532 436	1 599 136

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	3 647	1 961
	Hysesförluster	1	0
	Förvaltningsarvode	58 730	57 163
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	830	1 388
	Konsultarvode	50 625	15 689
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	8 700
		118 183	89 040
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	31 261	23 179
	Förbättringar	147 006	147 006
		178 267	170 185
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 516 651	6 516 651
	Nyanskaffningar	242 695	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 759 346	6 516 651
	Akkumulerad uppskrivning		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	10 000 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 735 573	-1 565 388
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 267	-170 185
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 913 840	-1 735 573
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 845 506	4 781 078
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 158 000	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 8	PÅGÅENDE BYGGNATION		2017-12-31	2016-12-31	
	Pågående om- och tillbyggnad		0	85 764	
	Pågående nyanläggning		0	156 931	
			0	242 695	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2017-12-31	2016-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800	
			2 800	2 800	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto		22 265	17 546	
	Klientmedel hos SBC		532 036	680 719	
	Fordringar		0	12 175	
			554 301	710 440	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början		369 864	806 634	
	Reservering enligt stadgar		163 230	163 230	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-369 863	-600 000	
	Vid årets slut		163 231	369 864	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	SBAB	0,000 %	0	1 487 105	-
	SBAB	0,000 %	0	2 950 000	-
	SBAB	0,000 %	0	1 037 500	-
	Handelsbanken	1,150 %	5 344 759	0	2018-12-13
	Summa skulder till kreditinstitut		5 344 759	5 474 605	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-156 000	-156 332	
			5 188 759	5 318 273	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 564 759 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
	Eventualförpliktelser	Inga.	
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 073	7 697
	Avgifter och hyror	184 134	111 446
		187 207	119 143

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018

Bo Andersson
Ledamot

Mikael Dahlbeck
Ledamot

Peder Dinkelspiel
Ledamot

Linda Jendelius Lagercrantz
Ledamot

Anna Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Per Olofsson
Intern revisor