

Årsredovisning 2018

BRF MAJTALAREN NR 7 716416-7541

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1980-01-28.

Föreningens säte

Stockholm

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten byggdes år 1935. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Majtalaren 7 på adressen Ängskärsgatan 6 i Stockholm. Föreningen har 48 lägenheter om totalt 2 753 kvm. Det finns fem parkeringsplatser och nio förråd som hyrs ut till boende.

Uppvärmning: fjärrvärme

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Annika Johansson	Ordförande
Magdalena Frostling	Sekreterare
Marie Hesselman	Ledamot
Carl Fredriksson	Ledamot
Louise Becker	Suppleant

Valberedning

Hans Frimmel och Mats Lindberg.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Frida Sylvén Auktoriserad revisor Parameter Revision

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda möten.

En extra stämma hölls i juni för att behandla medlemmars motion avseende sophanteringen.

Under 2018 renoverades ytskikten i tvättstugan och samtliga maskiner byttes ut.

En balkongöversyn genomfördes.

Vid årets slut var 3 lägenheter uthyrda i andra hand. Föreningen tar sedan 2015 ut en avgift om en tiondels prisbasbelopp per år i samband med andrahandsuthyrning.

Föreningen har varit representerad i den samfällighet som förvaltar den gemensamma trädgården. Förutom löpande underhåll har under året några träd ersatts och vissa har hamlats. Det finns i dagsläget inga planer på omfattande förändringar i närmiljön. Blommor vid entrén har bekostats och skötts av föreningen.

Samtliga förråd och garageplatser har varit uthyrda under året och i kö för förråd står en person och för garageplats elva personer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 948 811	1 938 222	1 938 516	1 946 166
Resultat efter fin. poster	-38 925	521 133	-1 265 833	489 466
Soliditet, %	35	35	33	38
Yttre fond	1 530 498	1 113 498	2 391 498	1 974 498
Taxeringsvärde	74 600 000	74 600 000	74 600 000	63 000 000
Bostadsyta, kvm	2 753	2 753	2 753	2 753
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	664	664	664
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 734	4 794	4 864	4 661
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,17	1,17	2,24
Belåningsgrad, %	65,78	65,96	66,59	63,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	7 425 630	-	-	7 425 630
Fond, yttre underhåll	1 113 498	-	417 000	1 530 498
Balanserat resultat	-1 657 762	521 133	-417 000	-1 553 629
Årets resultat	521 133	-521 133	-38 925	-38 925
Eget kapital	7 402 498	0	-38 925	7 363 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 553 629
Årets resultat	<u>-38 925</u>
Totalt	-1 592 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	319 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-450 662
Balanseras i ny räkning	<u>-1 460 893</u>
	-1 592 555

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 948 811	1 958 658
Rörelseintäkter		3	1 109
Summa rörelseintäkter		1 948 814	1 959 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 486 442	-1 014 099
Övriga externa kostnader	8	-107 306	-116 988
Personalkostnader	9	-52 566	-52 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 712	-98 856
Summa rörelsekostnader		-1 844 027	-1 282 507
Rörelseresultat		104 788	677 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-143 713	-156 136
Summa finansiella poster		-143 713	-156 127
Resultat efter finansiella poster		-38 925	521 133
Årets resultat		-38 925	521 133

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 812 016	20 009 728
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>19 812 016</i>	<i>20 009 728</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>19 812 016</i>	<i>20 009 728</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 094	13 584
Övriga fordringar	12	20 963	22 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 148	109 898
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>148 205</i>	<i>145 501</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 347 507	950 296
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 347 507</i>	<i>950 296</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 495 712</i>	<i>1 095 797</i>
Summa tillgångar		21 307 728	21 105 525

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 425 630	7 425 630
Fond för yttre underhåll		1 530 498	1 113 498
Summa bundet eget kapital		8 956 128	8 539 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 553 629	-1 657 762
Årets resultat		-38 925	521 133
Summa fritt eget kapital		-1 592 555	-1 136 629
Summa eget kapital		7 363 573	7 402 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 840 712	13 006 550
Övriga långfristiga skulder		3 150	3 150
Summa långfristiga skulder		12 843 862	13 009 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		191 800	191 800
Leverantörsskulder		605 670	209 633
Övriga kortfristiga skulder		24	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	302 799	291 897
Summa kortfristiga skulder		1 100 293	693 327
Summa eget kapital och skulder		21 307 728	21 105 525

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Föreningen har 2018 lagt om avskrivningen från 200 år till 100 år.

De historiska avskrivningarna har inte räknats om.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	31 162	34 482
Hysesintäkter, p-platser	74 400	74 400
Årsavgifter, bostäder	1 829 340	1 829 340
Övriga intäkter	13 912	21 545
Summa	1 948 814	1 959 767

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	11 638	14 538
Fastighetsskötsel	59 882	78 757
Snöskottning	18 782	7 438
Städning	49 064	48 626
Trädgårdsarbete	20 559	24 416
Övrigt	0	463
Summa	159 925	174 237

Not 4, Reparationer	2018	2017
Försäkringsskador	0	24 921
Reparationer	43 312	20 444
Summa	43 312	45 365

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Balkongöversyn	37 314	0
Tvättstugerenovering	413 348	0
Summa	450 662	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	60 364	51 773
Sophämtning	60 071	57 670
Uppvärmning	435 309	414 704
Vatten	59 498	56 846
Summa	615 242	580 993

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Bredband	72 286	72 376
Fastighetsförsäkringar	45 785	43 597
Fastighetsskatt	64 176	63 120
Kabel-TV	35 054	34 411
Summa	217 301	213 504

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	3 250
Kameral förvaltning	59 116	57 141
Revisionsarvoden	12 344	19 688
Övriga förvaltningskostnader	35 846	36 909
Summa	107 306	116 988

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	12 566	12 565
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 566	52 565

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143 713	156 136
Summa	143 713	156 136

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 442 388	-2 343 532
Årets avskrivning	-197 712	-98 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 640 100	-2 442 388
Utgående restvärde enligt plan	19 812 016	20 009 728
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 682 033</i>	<i>2 682 033</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
Summa	74 600 000	74 600 000

Not 12, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	-1 113	-57
Skattekonto	22 076	22 076
Summa	20 963	22 019

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Bredband	18 095	26 834
Försäkringspremier	48 204	45 909
Förvaltning	21 199	20 378
Kabel-TV	8 928	0
Räntor	0	1 666
Vatten	159	153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 563	14 958
Summa	119 148	109 898

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2018-12-31	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Nordea	2018-11-21	1,09 %		3 793 350
Nordea Hypotek	2019-11-20	1,75 %	3 864 000	3 906 000
Nordea Hypotek	2018-11-21	1,09 %		885 000
Nordea	2018-03-15	0,65 %		4 614 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,15 %	4 601 762	
Stadshypotek	2019-12-16	0,56 %	4 566 750	
Summa			13 032 512	13 198 350
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>-191 800</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	7 604	9 544
Fastighetsskötsel	3 487	3 365
Förutbetalda avgifter/hyror	166 047	162 513
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Städning	4 102	3 959
Uppvärmning	58 526	45 239
Utgiftsräntor	7 872	9 851
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 736	18 000
Summa	302 799	291 897

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 138 000	16 138 000
Summa	16 138 000	16 138 000

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 138 000	16 138 000
Summa	16 138 000	16 138 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgifterna höjdes med 3% från och med januari 2019.

Underskrifter

STOCKHOLM, 2019 - 04 - 10

Ort och datum

Annika Johansson

Annika Johansson
Ordförande

Magdalena Frostling

Magdalena Frostling
Sekreterare

Carl Fredriksson

Carl Fredriksson
Ledamot

Marie Hesselman

Marie Hesselman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16

Frida Sylvén

Parameter Revision
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majtalaren nr 7
Org.nr. 716416-7541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Majtalaren nr 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

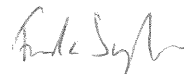
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/4 2019

Parameter Revision AB



Frida Sylvé

Auktoriserad revisor