

Årsredovisning 2019

BRF MAJTALAREN NR 7 716416-7541

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter

2
5
6
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

Ulrika Ström	Ledamot tillika ordförande
Lena Gramstrup Olofgörs	Ledamot tillika sekreterare
Magdalena Frostling	Ledamot
Carl Fredriksson	Ledamot
Tomas Johansson	Ledamot tillika kassör
Louise Becker	Suppleant

Valberedning

Hans Frimmel och Anna Berg.

Firmateckning

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

Revisorer

Frida Sylvé Auktoriserad revisor Parameter Revision

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda möten.

En extra stämma hölls i juni för att behandla val av Ulrika Ström som ordinarie styrelseledamot.

Under 2019 målades föreningens tak om.

En översyn av hissen genomfördes varvid visst underhåll utfördes. Två av föreningens tre banklån löpte ut, det ena i Handelsbanken och det andra i Nordea. Omplacering gjordes av lånet från Nordea till Handelsbanken med en bindningstid på fem år och lånet i Handelsbanken omförhandlades med löpande ränta. Renovering gjordes av porttelefonen.

Vid årets slut var 4 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. 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 3 personer och för garageplats 15 personer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 011 705	1 948 811	1 938 222	1 938 516
Resultat efter fin. poster	160 271	-38 925	521 133	-1 265 833
Soliditet, %	36	35	35	33
Yttre fond	1 398 836	1 530 498	1 113 498	2 391 498
Taxeringsvärde	99 000 000	74 600 000	74 600 000	74 600 000
Bostadsyta, kvm	2 753	2 753	2 753	2 753
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	683	664	664	664
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 610	4 734	4 794	4 864
Genomsnittlig skuldränta, %	1,15	1,10	1,17	1,17
Belåningsgrad, %	64,70	65,78	65,96	66,59

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	7 425 630	-	-	7 425 630
Fond, yttre underhåll	1 530 498	-	-131 662	1 398 836
Balanserat resultat	-1 553 629	-38 925	131 662	-1 460 893
Årets resultat	-38 925	38 925	160 271	160 271
Eget kapital	7 363 573	0	160 271	7 523 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 460 893
Årets resultat	160 271
Totalt	-1 300 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	319 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-163 804
Balanseras i ny räkning	<u>-1 455 818</u>
	-1 300 622

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 011 705	1 948 811
Rörelseintäkter		2	3
Summa rörelseintäkter		2 011 707	1 948 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 331 209	-1 486 442
Övriga externa kostnader	8	-121 563	-107 306
Personalkostnader	9	-52 566	-52 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 703	-197 712
Summa rörelsekostnader		-1 703 041	-1 844 027
Rörelseresultat		308 667	104 788
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148 396	-143 713
Summa finansiella poster		-148 396	-143 713
Resultat efter finansiella poster		160 271	-38 925
Årets resultat		160 271	-38 925

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	19 614 313	19 812 016
Summa materiella anläggningstillgångar		19 614 313	19 812 016
Summa anläggningstillgångar		19 614 313	19 812 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 519	8 094
Övriga fordringar	12	22 075	20 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	146 580	119 148
Summa kortfristiga fordringar		178 174	148 205
Kassa och bank			
Kassa och bank		941 381	1 347 507
Summa kassa och bank		941 381	1 347 507
Summa omsättningstillgångar		1 119 555	1 495 712
Summa tillgångar		20 733 868	21 307 728

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 425 630	7 425 630
Fond för yttre underhåll		1 398 836	1 530 498
Summa bundet eget kapital		8 824 466	8 956 128
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 460 893	-1 553 629
Årets resultat		160 271	-38 925
Summa fritt eget kapital		-1 300 622	-1 592 555
Summa eget kapital		7 523 844	7 363 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 584 784	13 224 312
Övriga långfristiga skulder		3 150	3 150
Summa långfristiga skulder		12 587 934	13 227 462
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		105 932	-191 800
Leverantörsskulder		198 751	605 670
Skatteskulder		3 033	0
Övriga kortfristiga skulder		-6	24
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	314 381	302 799
Summa kortfristiga skulder		622 091	716 693
Summa eget kapital och skulder		20 733 868	21 307 728

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 1 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	30 996	31 162
Hysesintäkter, p-platser	80 400	74 400
Årsavgifter, bostäder	1 881 168	1 829 340
Övriga intäkter	19 143	13 912
Summa	2 011 707	1 948 814

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	16 281	11 638
Fastighetsskötsel	62 880	59 882
Snöskottning	19 750	18 782
Städning	50 128	49 064
Trädgårdsarbete	28 918	20 559
Övrigt	666	0
Summa	178 623	159 925

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	14 445	0
Reparationer	141 480	43 312
Summa	155 925	43 312

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Tvättstugerenovering	45 679	413 348
Takmålning	118 125	0
Balkongöversyn	0	37 314
Summa	163 804	450 662

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	63 008	60 364
Sophämtning	61 742	60 071
Uppvärmning	425 121	435 309
Vatten	60 712	59 498
Summa	610 583	615 242

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	72 376	72 286
Fastighetsförsäkringar	48 076	45 785
Fastighetsskatt	66 096	64 176
Kabel-TV	35 726	35 054
Summa	222 274	217 301

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	899	0
Kameral förvaltning	84 796	59 116
Revisionsarvoden	15 255	12 344
Övriga förvaltningskostnader	20 613	35 846
Summa	121 563	107 306

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12 566	12 566
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 566	52 566

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148 395	143 713
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	148 396	143 713

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 640 100	-2 442 388
Årets avskrivning	-197 703	-197 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 837 803	-2 640 100
Utgående restvärde enligt plan	19 614 313	19 812 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 682 033</i>	<i>2 682 033</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	50 000 000
Summa	99 000 000	74 600 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	-1 113
Skattekonto	22 075	22 076
Summa	22 075	20 963

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	18 095	18 095
Försäkringspremier	54 692	48 204
Förvaltning	10 954	21 199
Kabel-TV	9 149	8 928
Räntor	1 432	0
Vatten	0	159
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 258	22 563
Summa	146 580	119 148

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Nordea Hypotek	2019-11-20	1,75 %		3 864 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,15 %	4 514 966	4 601 762
Stadshypotek	2020-12-16	0,54 %	4 353 750	4 566 750
Stadshypotek	2024-12-01	0,80 %	3 822 000	
Summa			12 690 716	13 032 512
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			105 932	

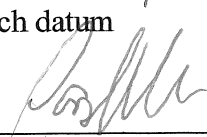
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	7 362	7 604
Fastighetsskötsel	3 554	3 487
Förutbetalda avgifter/hyror	166 435	166 047
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Städning	4 182	4 102
Uppvärmning	54 063	58 526
Utgiftsräntor	8 017	7 872
Vatten	10 117	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 225	15 736
Summa	314 381	302 799

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 138 000	16 138 000
Summa	16 138 000	16 138 000

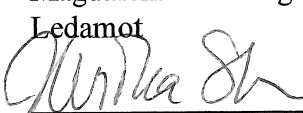
Underskrifter

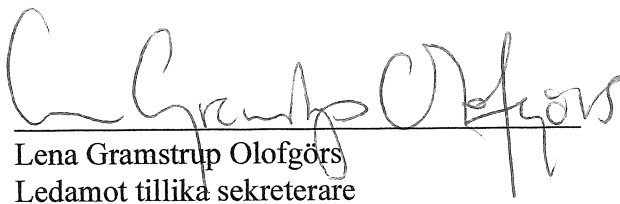
Sthlm 30/3-20

Ort och datum


Carl Fredriksson
Ledamot

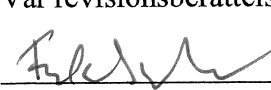

Magdalena Frostling
Ledamot


Ulrika Ström
Ledamot tillika ordförande


Lena Gramstrup Olofgörs
Ledamot tillika sekreterare


Tomas Johansson
Ledamot tillika kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 14


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 2019.

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 2019 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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2019 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 2020

Parameter Revision AB



Frida Sylvén

Auktoriserad revisor