

Årsredovisning 2017

BRF MAJTALAREN NR 7 716416-7541

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Majtalaren 7 på adressen Ängskärsgatan 6 i Stockholm. Föreningen har 48 lägenheter om totalt 2 753 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Annika Johansson	Ordförande
Mats Lindberg	Vice ordförande
Magdalena Frostling	Sekreterare
Marie Hesselman	Ledamot
Louise Becker	Suppleant

Valberedning

Hans Frimmel och Fredrik Grahn.

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 11 protokollförda möten.

Under året har husets element och termostater kontrollerats och byts ut när så krävts.

Vid årets slut var tre 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 tio personer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 938 222	1 938 516	1 946 166	1 946 588
Resultat efter fin. poster	521 133	-1 265 833	489 466	369 057
Soliditet, %	35	33	38	36
Taxeringsvärde	74 600 000	74 600 000	63 000 000	63 000 000

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	7 425 630	-	-	7 425 630
Fond, yttre underhåll	2 391 498	-	-1 278 000	1 113 498
Balanserat resultat	-1 669 928	-1 265 833	1 278 000	-1 657 762
Årets resultat	-1 265 833	1 265 833	521 133	521 133
Eget kapital	6 881 366	0	521 133	7 402 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 657 762
Årets resultat	<u>521 133</u>
Totalt	-1 136 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	417 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 553 629</u>
	-1 136 629

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 938 222	1 938 516
Rörelseintäkter		21 545	11 759
Summa rörelseintäkter		1 959 767	1 950 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 014 099	-2 785 688
Övriga externa kostnader	8	-116 988	-126 118
Personalkostnader	9	-52 565	-52 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 856	-98 856
Summa rörelsekostnader		-1 282 507	-3 063 227
Rörelseresultat		677 260	-1 112 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-156 136	-153 053
Summa finansiella poster		-156 127	-152 882
Resultat efter finansiella poster		521 133	-1 265 833
Årets resultat		521 133	-1 265 833

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 009 728	20 108 584
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 009 728</i>	<i>20 108 584</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>20 009 728</i>	<i>20 108 584</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 584	4 098
Övriga fordringar	12	22 019	24 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	109 898	99 983
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>145 501</i>	<i>128 347</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		950 296	720 308
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>950 296</i>	<i>720 308</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>1 095 797</i>	<i>848 655</i>
Summa tillgångar		21 105 525	20 957 239

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		7 425 630	7 425 630
Fond för yttre underhåll		1 113 498	2 391 498
Summa bundet eget kapital		8 539 128	9 817 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 657 762	-1 669 928
Årets resultat		521 133	-1 265 833
Summa fritt eget kapital		-1 136 629	-2 935 762

Summa eget kapital		7 402 498	6 881 366
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	13 006 550	13 198 350
Övriga långfristiga skulder		3 150	3 150
Summa långfristiga skulder		13 009 700	13 201 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		191 800	191 800
Leverantörsskulder		209 633	290 430
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	291 897	392 143
Summa kortfristiga skulder		693 327	874 373

Summa eget kapital och skulder		21 105 525	20 957 239
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 %

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 1 315 SEK per lägenhet.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, lokaler	34 482	34 776
Hysesintäkter, p-platser	74 400	74 400
Årsavgifter, bostäder	1 829 340	1 829 340
Övriga intäkter	21 545	11 759
Summa	1 959 767	1 950 275

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	14 538	10 623
Fastighetsskötsel	78 757	50 482
Snöskottning	7 438	17 788
Städning	48 626	49 943
Trädgårdsarbete	24 416	20 460
Övrigt	463	18 586
Summa	174 237	167 880

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	24 921	8 425
Reparationer	20 444	100 681
Summa	45 365	109 106

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Fönsterrenovering	0	1 725 902
Summa	0	1 725 902

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	51 773	50 523
Sophämtning	57 670	62 818
Uppvärmning	414 704	407 447
Vatten	56 846	55 790
Summa	580 993	576 578

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Bredband	72 376	72 376
Fastighetsförsäkringar	43 597	39 186
Fastighetsskatt	63 120	60 864
Kabel-TV	34 411	33 796
Summa	213 504	206 222

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	3 250	1 021
Kameral förvaltning	57 141	55 105
Revisionsarvoden	19 688	26 085
Övriga förvaltningskostnader	36 909	43 907
Summa	116 988	126 118

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	12 565	12 565
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Summa	52 565	52 565

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	156 136	153 053
Summa	156 136	153 053

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 343 532	-2 244 676
Årets avskrivning	-98 856	-98 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 442 388	-2 343 532
Utgående restvärde enligt plan	20 009 728	20 108 584
<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	2017-12-31	2016-12-31
Deklarerad skatt	-57	2 199
Skattekonto	22 076	22 067
Summa	22 019	24 266

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Bredband	26 834	18 094
Försäkringspremier	45 909	43 611
Förvaltning	20 378	19 884
Kabel-TV	0	8 601
Räntor	1 666	1 703
Vatten	153	209
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 958	7 881
Summa	109 898	99 983

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nordea	2018-11-21	1,09 %	3 793 350	3 835 150
Nordea Hypotek	2019-11-20	1,75 %	3 906 000	3 948 000
Nordea Hypotek	2018-11-21	1,09 %	885 000	930 000
Nordea	2018-03-15	0,65 %	4 614 000	4 677 000
Summa			13 198 350	13 390 150
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>-191 800</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
El	9 544	10 555
Fastighetsskötsel	3 365	3 205
Förutbetalda avgifter/hyror	162 513	161 930
Löner	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 426	9 426
Städning	3 959	3 776
Uppvärmning	45 239	43 180
Utgiftsräntor	9 851	8 834
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 000	121 238
Summa	291 897	392 143

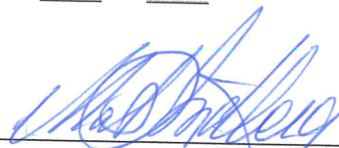
Not 16, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 138 000	16 138 000
Summa	16 138 000	16 138 000

Underskrifter

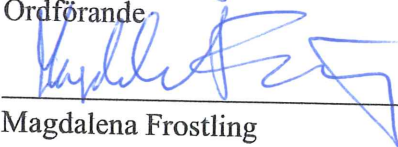
STOCKHOLM, 2018 - 04 - 08
Ort och datum



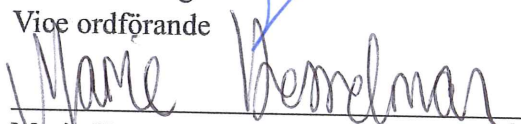
Annika Johansson
Ordförande



Mats Lindberg
Vice ordförande

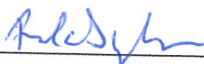


Magdalena Frostling
Sekreterare



Marie Hesselman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04 - 13



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 2017.

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 2017 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 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 2017 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 13 april 2018

Parameter Revision AB



Frida Sylven

Auktoriserad revisor