

Årsredovisning 2023

Brf Majtalaren nr 7

716416-7541



Välkommen till årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

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

Fastigheten

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

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB - Trygghansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Nancy Sun Jiang	Ordförande
Caroline Martinsson	Styrelseledamot
Jacob Hellström	Styrelseledamot
Jennie Ullman	Styrelseledamot
Josephine Af Ugglas Linder	Styrelseledamot
Petra Verga Kjellman	Styrelseledamot
Hanna Thelander	Styrelsesuppleant

Valberedning

Tomas Johansson

Erik Hermelin

Firmateckning

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

Revisorer

Frida Sylén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-10. Val av ledamöter och suppleanter till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Fasadomputsning
Hissrenovering

Planerade underhåll

2024-2025 ● Målning trapphus

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7,00%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 192 906	2 041 033	2 033 204	2 007 897
Resultat efter fin. poster	-54 644	-4 706 367	5 759	348 239
Soliditet (%)	16	16	38	38
Taxeringsvärde	137 442 000	137 442 000	99 000 000	99 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	731	683	683	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,0	92,2	92,5	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 703	5 791	4 398	4 467
Skuldsättning per kvm	5 433	5 516	4 189	4 256
Sparande per kvm	131	135	102	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	40	27	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	173	156	157	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	29	27	33
Energikostnad per kvm	237	225	210	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,30	0,84	0,83
Räntekänslighet	7,80	8,47	6,44	6,54

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på:

- Ökade räntekostnader (321 543 kr 2023 - 182 674 kr 2022)
- Ny miljöanläggning framför fastigheten. (138 875 kr).

Åtgärder som tagits:

- Styrelsen har avstått arvoden 2023.
- Garage samt förrådshyran planeras höjas.
- Liknande räntekostnad för 2024 som 2023 är beräknad. Nästa stora lån med låg ränta omförhandlas 2024-12-01.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	7 425 630	-	-	7 425 630
Fond, yttre underhåll	2 289 306	-	-1 169 032	1 120 274
Balanserat resultat	-1 837 094	-4 706 367	1 169 032	-5 374 429
Årets resultat	-4 706 367	4 706 367	-54 644	-54 644
Eget kapital	3 171 475	0	-54 644	3 116 830

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 374 429
Årets resultat	-54 644
Totalt	-5 429 073

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	704 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-235 250
Balanseras i ny räkning	-5 897 823
	-5 429 073

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 192 906	2 041 033
Övriga rörelseintäkter	3	18 886	13
Summa rörelseintäkter		2 211 792	2 041 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 654 317	-6 160 674
Övriga externa kostnader	9	-95 161	-92 600
Personalkostnader	10	0	-114 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-197 700	-197 700
Summa rörelsekostnader		-1 947 178	-6 565 305
RÖRELSERESULTAT		264 614	-4 524 258
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 285	565
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-321 543	-182 674
Summa finansiella poster		-319 258	-182 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-54 644	-4 706 367
ÅRETS RESULTAT		-54 644	-4 706 367

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	18 823 513	19 021 213
Summa materiella anläggningstillgångar		18 823 513	19 021 213
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 823 513	19 021 213
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 445	5 724
Övriga fordringar	13	84 849	22 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 404	119 443
Summa kortfristiga fordringar		207 698	147 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		347 834	587 661
Summa kassa och bank		347 834	587 661
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 532	734 925
SUMMA TILLGÅNGAR		19 379 045	19 756 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 425 630	7 425 630
Fond för yttre underhåll		1 120 274	2 289 306
Summa bundet eget kapital		8 545 904	9 714 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 374 429	-1 837 094
Årets resultat		-54 644	-4 706 367
Summa fritt eget kapital		-5 429 073	-6 543 461
SUMMA EGET KAPITAL		3 116 830	3 171 475
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 002 625	10 846 625
Övriga långfristiga skulder		3 150	3 150
Summa långfristiga skulder		7 005 775	10 849 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 698 748	5 096 044
Leverantörsskulder		170 728	197 238
Skatteskulder		15 403	11 957
Övriga kortfristiga skulder		4 689	1 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	366 872	428 150
Summa kortfristiga skulder		9 256 439	5 734 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 379 045	19 756 138

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	264 614	-4 524 258
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	197 700	197 700
	462 314	-4 326 558
Erhållen ränta	2 285	565
Erlagd ränta	-298 774	-162 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 825	-4 488 098
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-60 433	539
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-103 923	19 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 469	-4 468 170
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	4 060 733
Amortering av lån	-241 296	-225 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-241 296	3 835 545
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 827	-632 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	587 661	1 220 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	347 834	587 661

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majtalaren nr 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 012 988	1 881 168
Hysesintäkter, p-platser	121 900	113 140
Hysesintäkter, lokaler	39 692	32 628
Övriga intäkter	18 326	14 097
Summa	2 192 906	2 041 033

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	13
Elprisstöd	18 133	0
Övriga rörelseintäkter	756	0
Summa	18 886	13

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 453	64 390
Städning	59 504	56 717
Sotning	19 229	0
Besiktning och service	10 328	4 045
Brandskydd	1 244	0
Hiss serviceavtal	4 094	4 094
Trädgårdsarbete	42 574	26 719
Snöskottning	4 801	11 331
Övrigt	849	0
Summa	202 076	167 296

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	20 900
Dörrar och lås/porttele	47 517	36 944
VA	27 601	0
Ventilation	41 235	0
El	8 381	0
Hissar	28 641	10 406
Garage och p-platser	2 488	0
Summa	155 862	68 250

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Soprum/miljöanläggning	138 875	0
VA	46 000	0
Kabel-tv/bredband	50 375	168 460
Hissar	0	587 951
Fasader	0	4 141 028
Summa	235 250	4 897 439

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	83 932	115 722
Uppvärmning	499 136	451 616
Vatten	102 558	83 308
Sophämtning	83 137	83 850
Summa	768 763	734 496

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	64 038	60 710
Kabel-TV	42 106	38 277
Bredband	59 298	72 282
Övrigt	46 232	44 592
Fastighetsskatt	80 692	77 332
Summa	292 366	293 193

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	23 737	18 313
Förbrukningsmaterial	956	3 717
Juridiska kostnader	0	8 606
Revisionsarvoden	24 016	17 156
Ekonomisk förvaltning	46 452	44 808
Summa	95 161	92 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	87 000
Sociala avgifter	0	27 331
Summa	0	114 331

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader	11	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	321 532	182 557
Övriga räntekostnader	0	117
Summa	321 543	182 674

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 452 116	22 452 116
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 452 116	22 452 116
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 430 903	-3 233 203
Årets avskrivning	-197 700	-197 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 628 603	-3 430 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 823 513	19 021 213
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 682 033</i>	<i>2 682 033</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 442 000	36 442 000
Taxeringsvärde mark	101 000 000	101 000 000
Summa	137 442 000	137 442 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	29 849	22 098
Summa	29 849	22 098

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 982	24 503
El	0	2 046
Försäkringspremier	70 621	64 214
Kabel-TV	3 688	10 515
Räntor	0	97
Bredband	14 170	6 455
Förvaltning	11 943	11 613
Summa	113 404	119 443

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-10-30	4,60 %	4 182 248	4 269 044
Stadshypotek	2025-12-30	1,03 %	3 901 750	3 964 750
Stadshypotek	2024-12-01	0,80 %	3 654 000	3 696 000
Stadshypotek	2025-03-01	1,29 %	3 213 375	3 262 875
Stadshypotek	2024-07-04	4,97 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2024-09-06	4,83 %	250 000	250 000
Summa			15 701 373	15 942 669
Varav kortfristig del			8 698 748	5 096 044

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 494 893 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 694	25 548
Fastighetsskötsel	4 148	3 805
Städning	5 099	4 678
El	11 421	23 850
Uppvärmning	71 508	71 603
Utgiftsräntor	45 580	22 811
Vatten	17 134	15 438
Löner	0	60 000
Sociala avgifter	0	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	182 288	181 565
Summa	366 872	428 150

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 138 000	16 138 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Caroline Martinsson
Styrelseledamot

Jacob Hellström
Styrelseledamot

Jennie Ullman
Styrelseledamot

Josephine Af Ugglas Linder
Styrelseledamot

Nancy Sun Jiang
Ordförande

Petra Verga Kjellman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor