

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majsol

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 länenoten.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Peder Dinkelspiel	Ordförande
Alexander Lukas af Trolle	Ledamot
Bo Arne Andersson	Ledamot
Anna Olofsson	Ledamot

Therése Katarina Sjögren	Suppleant
Per Erik Olofsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Olofsson	Ordinarie Intern
Peter Frisell	Suppleant Intern

Valberedning

Peter Frisell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDORMEN 7	1919	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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 taxeringsbeskedet 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	200630
Vinkällare	298 m ²	Bostadsrätt

Gemensamhetsutrymmen

Cykelförråd i källaren

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
Renovering balkonger	2019	
Rörstambyte gårdshus	2019	
Renovering och målning av fönster och fönsterblecken	2018 - 2020	Innergården
Fasadputsning baksidorna gårdshuset	2017	Mot Styrmansgatan och Grevgatan
Renovering ytskikt källaren	2017	
Målning plåt innergården	2017	
Yttertak plåtbeklädnad	2016	
Rörstambyte källaren	2014 - 2015	
Gården	2012 - 2013	
Ny el i trapphus	2006 - 2007	Gathuset
Målning	2006 - 2007	Gathusets trapphus, fönster (invändigt) och dörrar i gathuset
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	1984	
Renovering av balkonger	1984	
Omläggning av tak	1984	
Rörstambyte		vid behov i samband med renovering 1990+2001
Elstambyte		
Planerat underhåll	År	
Fasad	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

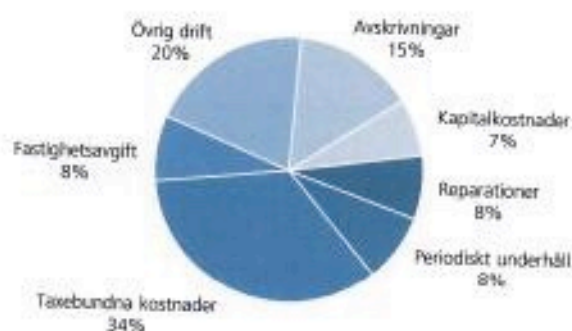
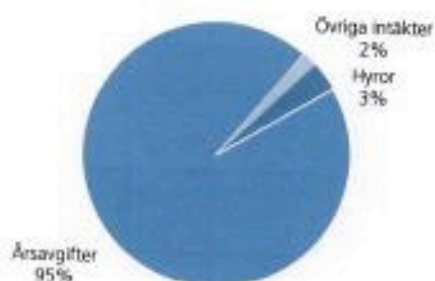
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telecom3
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberpartner	IP-Only
Vatten & Avlopp	Stockholm vatten
Städning trapphus	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Lån	Svenska Handelsbanken
Återvinning, glas och papper	Hans Andersson recycling
El	Ellevio AB

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	567 893	680 172
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 258 245	2 310 495
Finansiella intäkter	55	168
Minskning kortfristiga fordringar	419 706	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 844 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 813 730	176 363
	3 491 736	4 331 026
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	965 426	1 748 401
Finansiella kostnader	87 368	75 842
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 136 203
Ökning av kortfristiga fordringar	0	482 858
Minskning av långfristiga skulder	163 500	0
	1 216 294	4 443 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 843 335	567 893
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 275 442	-112 279

*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 1 429 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

Under året har föreningen sålt lokalen som under många år har varit ett galleri. Köpare var medlemmen Johan Magnusson Fine Wine som redan bedriver verksamhet i anslutning till galleriet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	512	514	505
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 316	2 631	2 215	2 590
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 953	3 024	2 231	2 298
Elkostnad/m ² totalyta	10	13	11	10
Värmekostnad/m ² totalyta	130	141	149	143
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	32	26	38
Soliditet (%)	53	58	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	308	153	-654
Nettoomsättning (tkr)	1 236	1 281	1 270	1 263

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 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	0	0	10 000 000
Upplåtelseavgifter	3 925 204	0	0	3 925 204
Fond för yttre underhåll	227 224	227 223	-337 301	337 302
S:a bundet eget kapital	14 393 521	227 223	-337 301	14 503 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 104 760	-227 223	645 453	-4 522 990
Årets resultat	27 239	27 239	-308 152	308 152
S:a ansamlad förlust	-4 077 521	-199 984	337 301	-4 214 838
S:a eget kapital	10 316 001	27 239	0	10 288 762

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 877 537
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-227 223
summa balanserat resultat	-4 077 521

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	102 849
	-3 974 672

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 235 851	1 280 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 394	1 029 915
Summa rörelseintäkter		1 258 245	2 310 495
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-892 308	-1 651 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 118	-96 854
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 267	-178 267
Summa rörelsekostnader		-1 143 693	-1 926 668
RÖRELSERESULTAT		114 552	383 826
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 368	-75 842
Summa finansiella poster		-87 313	-75 674
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 239	308 152
ÅRETS RESULTAT		27 239	308 152

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 15	14 310 705	14 488 972
Pågående byggnation	Not 9	2 136 203	2 136 203
Summa materiella anläggningstillgångar		16 446 908	16 625 175
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 449 708	16 627 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 971 188	691 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	424 108
Summa kortfristiga fordringar		2 971 188	1 115 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 971 188	1 115 452
SUMMA TILLGÅNGAR		19 420 897	17 743 428

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 166 297	4 166 297
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	227 224	337 302
Summa bundet eget kapital		14 393 521	14 503 599
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 104 760	-4 522 990
Årets resultat		27 239	308 152
Summa fritt eget kapital		-4 077 521	-4 214 838
SUMMA EGET KAPITAL		10 316 001	10 288 762
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	0	6 876 759
Summa långfristiga skulder		0	6 876 759
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	6 869 259	156 000
Leverantörsskulder		49 058	233 566
Skatteskulder		17 035	11 900
Övriga skulder		2 000 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	169 544	176 441
Summa kortfristiga skulder		9 104 896	577 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 420 897	17 743 428

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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 länspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	20 år	20 år
Tak	10 och 25 år	10 och 25 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 033 723	1 033 723
Årsavgifter - lokaler	157 359	157 359
Hyror lokaler	44 727	89 454
Öresutjämning	42	44
	1 235 851	1 280 580

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	22 394	0
Försäkringsersättning	0	1 029 915
	22 394	1 029 915

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning/entreprenad	33 168	32 640
	Hissbesiktning	1 350	1 313
	Gemensamma utrymmen	1 312	0
	Gård	3 073	356
	Serviceavtal	3 652	3 370
	Förbrukningsmateriel	0	539
	Teleport/hissanläggning	0	3 555
	Störningsjour och larm	3 705	0
		46 260	41 773
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 678	0
	Entré/trapphus	3 469	21 023
	Lås	0	3 563
	VVS	11 270	0
	Elinstallationer	3 460	0
	Hiss	11 696	16 895
	Fönster	21 936	0
	Balkonger/altaner	3 771	0
	Vattenskada	0	5 590
		94 280	47 071
	Periodiskt underhåll		
	VVS	26 724	0
	Hiss	62 375	0
	Fönster	13 750	146 089
	Balkonger/altaner	0	770 963
		102 849	917 052
	Taxebundna kostnader		
	El	24 285	30 544
	Värme	307 591	332 981
	Vatten	60 718	57 830
	Sophämtning/renhållning	32 253	25 142
		424 847	446 497
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 284	58 858
	Kabel-TV	5 668	6 190
	Bredband	35 702	35 780
		124 654	100 828
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	99 419	98 327
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	892 308	1 651 547

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 316	5 128
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	63 828	62 858
	Administration	3 085	28 462
	Tidningar facklitteratur	451	0
		73 118	96 854

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	31 261	31 261
	Förbättringar	147 006	147 006
		178 267	178 267
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 759 346	6 759 346
	Utgående anskaffningsvärde	6 759 346	6 759 346
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	10 000 000	10 000 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	10 000 000	10 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 270 374	-2 092 107
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 267	-178 267
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 448 641	-2 270 374
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 310 705	14 488 972
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 158 000	10 158 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 781 000	21 781 000
	Taxeringsvärde mark	53 960 000	53 960 000
		75 741 000	75 741 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 800 000	68 800 000
	Lokaler	6 941 000	6 941 000
		75 741 000	75 741 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	2 136 203	2 136 203
		2 136 203	2 136 203
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		21 956	17 553
Klientmedel hos SBC		2 843 335	567 893
Fordringar		105 897	105 897
		2 971 188	691 343

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättning		0	424 108
		0	424 108

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		337 302	163 230
Reservering enligt stadgar		227 223	227 223
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-337 301	-53 151
Vid årets slut		227 224	337 302

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	997 500	1 000 000	2021-09-14
Handelsbanken	1,250 %	995 000	1 000 000	2021-06-11
Handelsbanken	1,150 %	4 876 759	5 032 759	2021-12-14
Summa skulder till kreditinstitut		6 869 259	7 032 759	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 869 259	-156 000	
		0	6 876 759	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 989 259 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 150 000	6 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	3 881	4 117
	Avgifter och hyror	152 924	160 274
	Vatten	10 130	9 662
	Sophämtning/renehållning	2 609	2 388
		169 544	176 441

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen undersöker uppdatering av ny fjärrvärmecentral samt förbereder arbete för att byta ut ventilerna på stammarna i källaren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31/5 2021



Peder Dinkelspiel
Ordförande

Alexander af Trolle

Alexander Lukas af Trolle
Ledamot



Bo Arne Andersson
Ledamot



Birna Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2021



Per Olofsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Majsol, org.nr. 702001-3830

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för upprättande av en årsredovisning, som ger en rättvisande bild av verksamheten. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Det årliga förvaltningsresultatet uppgick till 27 tkr. Detta innebär att summa balanserat resultat per 2020-12-31 uppgår till -4.078 tkr (-4.215) efter stadgeenlig avsättning 227 tkr (227) till underhållsfonden och efter årets resultat 27 tkr (308). Underhållsfonden uppgår per 2020-12-31 till 227 tkr (337). Eget kapital uppgår till 10.316 tkr (10.289).

Med beaktande av ovanstående tillstyrker vi

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att ansamlad förlust vid årets ingång inklusive årets överskott disponeras enligt förslaget i Årsredovisningen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-31



Per Olofsson

Intern Revisor



Peter Frisell

Revisorssuppleant