



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkensårsåret 1 januari - 31 december 2019.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

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 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1986-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-17 hos Bolagsverket. Därutöver har föreningen ordningsregler, gällande från 2015-05-02.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
-		
MAJTALAREN 2	1985	Stockholm

Fastigheten är köpt med tomt.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Livstids brandförsäkring finns hos Brandkontoret.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1934-35 och består av 1 flerbostadshus i bv plus 7 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3122 kvadratmeter, varav 2 543 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	>5 rok
-				
8	14	7	7	2

Förvaltning:

- Ekonomisk förvaltning Styrelsen och Björn Lindqvist
- Lägenhetsförteckning Styrelsen
- Teknisk förvaltning Styrelsen och POS Fastighetsvård AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har under året 6 överlåtelse ägt rum. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till
Gerd Uleander	Konstituerad Ordf	2019
Anna Lundin	Ledamot	2019 flyttat och avgått i juni
Marianne Jonasson	Ledamot	2020
Martin Sandström	Ledamot	2020
Björn Lindqvist	Ledamot	2020
Anneli Åkerström	Suppleant	2019

Stadgarna medger val på högst 2 år.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Därutöver har ett antal mindre frågor lösts med mejl/direktkontakt inom styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Annika Rosengren och Åsa Hultengård.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Lindqvist och Erica Dennerheim.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Förutom löpande underhåll har inga större reparationer gjorts under året.

Historiskt viktigare åtgärder

-95 – 97	stambyte		
-99	fönsterrenovering	-00	renov fastig elnät
-01	byte värmeväxlare	-01	ombyggnad hiss
-02	flytt av tvättstuga	-03	byte av elstigare
-05	fönstermålning	-05	fasadrenovering
-05 – 06	byte av lgh.dörrar	-05	del av tak renoveras
-06	enkel fläktstyrning	-07	byte expansionkärl
-10	OVK	-10	fönstermålning
-11	takvärmerenovering	-11	takrenovering (återstående
del)--11	balkongrenovering	-11	nya maskiner till tvättstugan
-12	sotning	-12	stampsolning
-13	breddbandsinstallation	-14	värmeoptimeringssystem
-15	trapphusrenovering	-16	OVK
-16	sotning	-18	stampsolning
-18	byte av styrelektronik i hissen		

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögensvärde per 2019-12-31 uppgick till 89 698 tkr.

Fastighetens taxeringsvärde är 91 000 tkr.

Inteckningar, som säkerhet för lån, finns i fastigheten till ett värde av 9 522 tkr i Swedbank.

Styrelsen avser att behålla avgiften oförändrad för år 2020.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsyta	553	553	553	553	553	553
Lån/kvm bostadsyta	1 244	1 256	1 269	1 281	1 844	2 852
Skatt/kvm totalyta	17	16	16	15	15	15
Elkostnad/kvm totalyta	10	10	9	9	9	9
Värme inkl. varmvatten kvm/totalyta	113	109	113	120	109	115
Vattenkostnad /kvm/totalyta	17	17	16	15	13	13
Sophantering/kvm bostadsyta	15	13	13	13	12	12

Förslag till resultatdisposition;

Årets resultat före avsättning till fond för underhåll uppgår till 394 905,99 kronor. Styrelsen föreslår att resultatet balanseras i ny räkning. Styrelsen föreslår också att den stadgeenliga avsättningen till fond för underhåll skall uppgå till 350 000 kronor.

	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserad förlust</u>
UB 2019 i balansräkningen	1 161 811,80	-185 155,63
Disposition av årets vinst		394 905,99
Avsättning till fond för underhåll	350 000,00	44 905,99
	1 511 811,80	-140 249,64

Redovisnings- och värderingsprinciper

- Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Kommentarer till årets resultat och balansräkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till resultat- och balansräkning samt bilaga 1, noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2019	2018
INTÄKTER		
Årsavgifter	1 447 500,00	1 447 500,00
Övriga rörelseintäkter	10 645,00	2 800,00
	1 458 145,00	1 450 300,00
KOSTNADER		
Driftskostnader	Not 1 -792 481,40	-795 121,70
Avskrivningar	Not 2 -164 814,00	-164 814,00
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH SKATT	500 849,60	490 364,30
FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter	3 284,39	2 192,29
Räntekostnader	-56 902,00	-56 362,00
Finansiella kostnader	0	0
RESULTAT FÖRE SKATT	447 231,99	436 194,59
Skattkostnad	-52 326,00	-50 805,00
ÅRETS RESULTAT	394 905,99	385 389,59

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och byggnadsförbättringar	Not 2	10 813 378,04	10 978 192,04
Mark		3 487 000,00	3 487 000,00
		14 300 378,04	14 465 192,04
FINANSIELLA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		2 300,00	2 300,00
SUMMA			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 302 678,04	14 467 492,04
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader	Not 3	17 805,00	17 664,00
Skattefordran		5 112,00	6 632,00
Övriga fordringar		44 800,00	44 800,00
		67 717,00	69 810,00
POSTGIRO OCH BANK			
Bank		1 792 042,12	1 263 247,63
		1 792 042,12	1 263 247,63
SUMMA			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 859 759,12	1 332 343,63
SUMMA TILLGÅNGAR		16 162 437,16	15 799 835,67

2019-12-31

2018-12-31

2019-12-31

2018-12-31

**EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	-5 686 352,00	-5 686 352,00
Inbetalt kapitaltillskott 1995	-125 000,00	-125 000,00
Upplåtelseavgifter	-5 527 695,00	-5 527 695,00
Underhållsfond	Not 4 -1 161 811,80	-860 433,80
	<u>-12 500 858,80</u>	<u>-12 199 480,80</u>

Fritt eget kapital

Balanserad förlust	185 155,63	220 545,22
Årets resultat	<u>-394 905,99</u>	<u>-385 389,59</u>
	<u>-209 750,36</u>	<u>-164 844,37</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR**

-12 710 609,16 -12 364 325,17

SKULDER

Långfristiga skulder

Lån från kreditgivare	Not 5 -3 162 488,00	-3 194 488,00
Summa	<u>-3 162 488,00</u>	<u>-3 194 488,00</u>

Kortfristiga skulder

Upplupna löner, prel.skatt och arbetsg.avg	-3 943,00	-41 920,00
Leverantörsskulder	Not 6 -87 784,00	-55 081,50
Upplupna räntor	-2 807,00	-1 683,00
Övriga kortfr. skulder	0,00	0,00
Förutbetalda hyror	<u>-194 806,00</u>	<u>-142 338,00</u>
	<u>-289 340,00</u>	<u>-241 022,55</u>

SUMMA SKULDER

-3 451 828,00 -3 435 510,50

**SUMMA EGET KAPITAL,
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

-16 162 437,16 -15 799 835,67

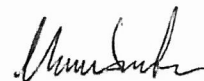
Stockholm den 16 mars 2020




Gerd Uleander



Björn Lindqvist



Martin Sandström



Marianne Jonasson

Bilaga 1 till verksamhetsberättelse 2019

Not 1)	2019	2018
<u>Driftskostnader</u>		
Värme	352 975,00	339 560,00
Vatten o avlopp	53 017,00	53 082,00
Elektricitet	31 410,00	32 598,00
Sophämtning	39 205,00	39 559,00
Kabel TV och bredband	65 008,00	64 523,00
Städning	53 800,00	49 500,00
Reparationer av fastighet	413,00	17 264,00
Underhåll	48 622,00	227 766,90
Upplösning underhållsfond	-48 622,00	-227 766,90
Styrelse o revisionsarvode inkl soc. avg	61 164,00	59 050,00
Teknisk och ekonomisk förvaltning	72 680,00	76 816,00
Försäkring	48 604,00	43 787,00
Övrigt	14 205,40	19 382,70
SUMMA	792 481,40	795 121,70

Not 2)

Avskrivningar

	UB 2019-12-31	Avskrivning 2019	Årets anskaffning	UB 2018-12-31
Byggnad och byggnads- förbättringar	14 300 378,04	-164 814,00	0	14 465 192,04

Not 3)

Förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Hissen AB	1 413,00	1 413,00
Telenor	10 568,00	10 568,00
ComHem	5 824,00	5 683,00
SUMMA	17 805,00	17 664,00

Not 4)

Underhållsfond

Ingående balans	-1 210 433,80	-1 088 898,20
Årets upplösning för genomfört underhåll	48 622,00	228 464,40
Utgående balans i bokslutet	-1 161 811,00	-860 433,80
Förslag till avsättning	-350 000,00	-350 000,00
Saldo efter föreslagen avsättning	-1 511 811,50	-1 210 433,80

Not 5)

2019-12-31

2018-12-31

Lån från kreditgivare

<u>Långivare</u>	<u>Bindning</u>	<u>Rta %</u>		
Swedbank	2020-02-28	1,324	500 000,00	500 000,00
Swedbank	2022-09-23	1,850	2 662 488,00	2 694 488,00
SUMMA			3 162 488,00	3 194 488,00

Not 6)

Leverantörsskulder

	2019	2018
Veolia	1 499,00	1 574,00
POS Fastighetsvård	3 206,00	3 113,00
Utlägg Bengt Ahlgren	0	697,50
Fortum El	1 926,00	2 942,00
Fortum Värme	45 776,00	46 755,00
FYA Städ	10 700,00	0,00
Stockholm Vatten och Avfall	23 902,00	0,00
Två Smälänningar Trädgård	775,00	0,00
SUMMA	-87 784,00	-55 081,50