



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Majolica



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majolica

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 2017 och 2065.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 2001-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-19 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

Hans Jörgen Waldén	Ordförande
Nils Oscar Gustaf Duse	Ledamot
Henric Samuel Holgersson	Ledamot
Hans Lennart Mikael Holst	Ledamot
Eva Waldén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor

Valberedning

Lottie Löwhenheilm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-25 på grund av coronapandemin.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-03. Extra stämma med anledning av ny ledamot och tillägg stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stengodset 3	2001	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

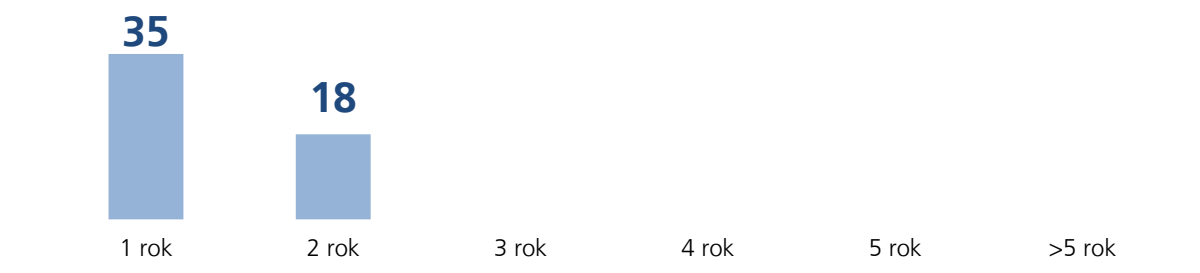
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 600 m², varav 2 456 m² utgör lägenhetsyta och 144 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2065.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompletering av yttertak	2020	Enligt åtgärdsplan
Såpatvätt och polering av alla marmorgolv	2020	Enligt åtgärdsplan
OVK	2019	Enligt åtgärdsplan
Stamspolning	2019	Enligt åtgärdsplan
Dränering grund baksida	2019	Enligt åtgärdsplan
Grindar i portalen	2017	
Fönsterrenovering+energiglas	2017	
Renovering trapphus	2017	
Ny tvättmaskin	2016	
Nytt fastighetsnät (fiber)	2015	
Målning av yttertak (hela)	2013	
Stamspolning	2013	
OVK	2012 - 2013	
Viss renovering av trapphus	2012	
Renovering av kungsbalkonger	2010 - 2011	
Målning yttertak (delar)	2009	
Fjärrvärmecentral	2007	
Årlig statusbedömning	2007	
Nya balkonger	2006	
Fönsterrenovering	2003	
Rörstambyte	1996	
Elstambyte	1996	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering ytskick vådringsbalkonger	2021	Enligt åtgärdsplan
Målning husgrund baksida vid parkering	2021	
Renovering trädgård framsida och innergård	2022	Enligt åtgärdsplan
Högtryckstvättning tak	2025	Enligt åtgärdsplan
Omläggning betongplattor innergård	2025	Enligt åtgärdsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

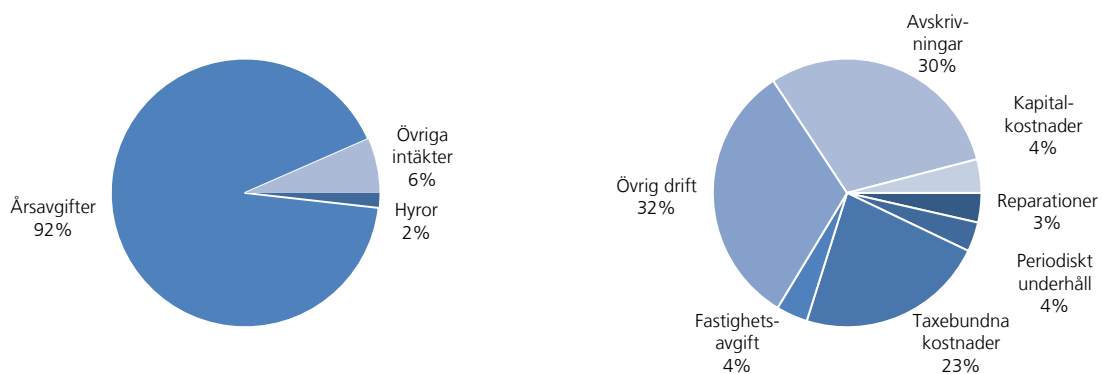
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Adfingo AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 203 384	1 645 112
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 734 688	1 748 164
Finansiella intäkter	27	20
Minskning kortfristiga fordringar	1 594	4 974
Balkongfond	13 800	13 800
Ökning av kortfristiga skulder	0	160 860
	1 750 109	1 927 817
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 396 546	1 287 332
Finansiella kostnader	85 819	82 212
Ökning av materiella anläggningstillgångar	322 549	0
Minskning av kortfristiga skulder	74 156	0
	1 879 070	1 369 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 074 422	2 203 384
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-128 962	558 273

*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

Björn Person Plåtslagare AB har utfört en större renovering av yttertaket enligt underhållsplanen.

Ready Steady Clean AB utfört en såptvätt och polering av marmorgolv i trapp och farstu enligt underhållsplanen.

Jackssons Trädvård AB har planterat 3 nya Japanska körsbärsträd på framsidan.

Dubbla smidesräcken har producerats och monterats vid dörrarna i portalen.

Trygga Hiss AB har monterat nya golv i båda hissarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	611	611	611	611
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 885	2 885	2 885	2 885
Elkostnad/m ² totalyta	17	23	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	124	115	123	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	17	18	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	33	32	28	45
Soliditet (%)	85	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-373	-70	139	-925
Nettoomsättning (tkr)	1 735	1 740	1 731	1 717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 456 m² bostäder och 144 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	43 188 859	0	0	43 188 859
Upplåtelseavgifter	5 305 170	0	0	5 305 170
Kapitaltillskott	2 131 350	0	0	2 131 350
Fond för yttre underhåll	1 923 406	280 746	-187 500	1 830 160
Balkongfond	139 100	13 800	0	125 300
S:a bundet eget kapital	52 687 885	294 546	-187 500	52 580 839
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 017 047	-280 746	117 342	-6 853 643
Årets resultat	-372 544	-372 544	70 158	-70 158
S:a ansamlad förlust	-7 389 591	-653 290	187 500	-6 923 801
S:a eget kapital	45 298 294	-358 744	0	45 657 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 544
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 736 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 746
summa balanserat resultat	-7 389 591
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	75 000
att i ny räkning överförs	-7 314 591

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	1 734 687	1 740 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 964
Summa rörelseintäkter		1 734 687	1 748 164
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 100 405	-1 175 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 345	-171 174
Personalkostnader	Not 6	-59 796	59 696
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 893	-448 797
Summa rörelsekostnader		-2 021 439	-1 736 130
RÖRELSERESULTAT		-286 752	12 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 819	-82 212
Summa finansiella poster		-85 792	-82 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-372 544	-70 158
ÅRETS RESULTAT		-372 544	-70 158

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	51 115 788	51 417 537
Inventarier	Not 9	0	595
Summa materiella anläggningstillgångar		51 115 788	51 418 132
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 115 788	51 418 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 096 880	2 227 433
Summa kortfristiga fordringar		2 096 880	2 227 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 096 880	2 227 436
SUMMA TILLGÅNGAR		53 212 668	53 645 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 494 029	48 494 029
Kapitaltillskott		2 131 350	2 131 350
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 923 406	1 830 160
Balkongfond		139 100	125 300
Summa bundet eget kapital		52 687 885	52 580 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 017 047	-6 853 643
Årets resultat		-372 544	-70 158
Summa fritt eget kapital		-7 389 591	-6 923 801
SUMMA EGET KAPITAL		45 298 294	45 657 038
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 500 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	2 500 000
Leverantörsskulder		108 869	306 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	305 505	182 459
Summa kortfristiga skulder		414 374	2 988 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 212 668	53 645 568

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		100 år
Värmeanläggning		20 år
Balkonger		90 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Bredband		10 år
Grindar	15 år	15 år
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	40 år	0
Fasader och balkonger	100 år	0
Fönster, dörrar och portar	40 år	0
Stamledningar va	50 år	0
Värmesystem	50 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	0
Hissar	35 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 517 118	1 517 118
Årsavgifter - lokaler	72 658	72 658
Hyror parkering	30 900	29 500
Bredbandsintäkter	86 736	86 736
Avgift andrahandsuthyrning	27 171	34 087
Öresutjämnning	105	101
	1 734 688	1 740 200

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	7 576
	Övriga intäkter	0	388
		0	7 964
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 803	36 121
	Fastighetsskötsel beställning	14 995	16 069
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 000	0
	Snöröjning/sandning	4 729	4 729
	Städning entreprenad	70 128	70 128
	Städning enligt beställning	31 250	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 150	2 400
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 075
	Hissbesiktning	2 700	2 625
	Myndighetstillsyn	5 400	0
	Gemensamma utrymmen	4 492	2 803
	Gård	4 684	1 649
	Serviceavtal	4 626	6 756
	Förbrukningsmateriel	3 724	443
	Brandskydd	22 150	0
		279 831	186 798
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 640	11 875
	Källare	713	0
	Entré/trapphus	0	26 619
	Lås	15 597	2 671
	VVS	0	93 750
	Värmeanläggning/undercentral	4 118	10 531
	Ventilation	0	8 333
	Elinstallationer	0	2 190
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 249	0
	Hiss	1 775	0
	Tak	0	2 488
	Mark/gård/utemiljö	48 137	12 256
	Vattenskada	0	9 248
		75 229	179 961
	Periodiskt underhåll		
	Huskropp utvändigt	75 000	187 500
		75 000	187 500
	Taxebundna kostnader		
	El	43 051	61 026
	Värme	321 132	298 576
	Vatten	65 433	44 786
	Sophämtning/renhållning	51 236	29 451
	Grovsopor	1 785	0
		482 637	433 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 323	32 409
	Kabel-TV	10 057	14 770
	Bredband	62 771	61 776
		106 151	108 955
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 557	78 801
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 100 405	1 175 854

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 007	2 450
	Tele- och datakommunikation	1 875	1 742
	Juridiska åtgärder	16 875	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	850
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	16 875
	Föreningskostnader	10 751	2 431
	Styrelseomkostnader	14 193	16 271
	Fritids- och trivselkostnader	1 529	623
	Förvaltningsarvode	109 056	107 398
	Administration	4 940	5 044
	Korttidsinventarier	5 088	11 539
	Konsultarvode	43 226	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		236 345	171 174
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	45 500	-45 500
	Sociala kostnader	14 296	-14 196
		59 796	-59 696
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	361 422
	Stomme och grund K3	344 740	0
	Yttertak K3	672	0
	Fasader/balkonger K3	27 314	0
	Fönster/dörrar och portar K3	48 776	0
	Stamledningar VA K3	39 021	0
	Värmesystem K3	54 629	0
	Förbättringar	0	59 727
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	66 335	0
	Hissar K3	22 298	0
	Markinventarier	20 515	20 515
	Inventarier	595	7 134
		624 893	448 797

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 728 345	58 728 345
	Nyanskaffningar	322 549	0
	Utgående anskaffningsvärde	59 050 894	58 728 345
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 310 808	-6 869 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 299	-441 663
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 935 107	-7 310 808
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 115 788	51 417 537
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 582 000	26 582 000
	Taxeringsvärde mark	67 000 000	67 000 000
		93 582 000	93 582 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	93 000 000
	Lokaler	582 000	582 000
		93 582 000	93 582 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 671	35 671
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 671	35 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 076	-27 942
	Årets avskrivningar enligt plan	-594	-7 134
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 670	-35 076
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	595
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 261	19 261
	Skattefordran	2 032	4 788
	Klientmedel hos SBC	2 074 422	2 203 384
	Fordringar	1 165	0
		2 096 880	2 227 433

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 830 160	1 549 414
	Reservering enligt stadgar	280 746	280 746
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-187 500	0
	Vid årets slut	1 923 406	1 830 160

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,220 %	2 500 000	2 500 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,160 %	2 500 000	2 500 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-2 500 000	
			7 500 000	5 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 875 000	19 875 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	45 500	0
	Sociala avgifter	14 296	0
	Ränta	14 291	14 291
	Avgifter och hyror	173 271	168 168
	Värme	36 315	0
	El	2 660	0
	Sophämtning	6 656	0
	Fastighetsskötsel	3 100	0
	Vatten	9 416	0
		305 505	182 459

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av ytskicket på alla vädringsbalkonger, enligt Underhållsplanen


Målning av husgrunden på baksidan vid parkering

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 21/4 2021



Hans Jörgen Waldén
Ordförande



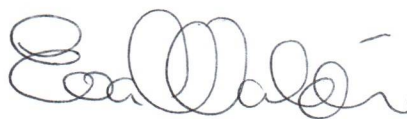
Nils Oscar Gustaf Duse
Ledamot



Henric Samuel Holgersson
Ledamot




Hans Lennart Mikael Holst
Ledamot




Eva Waldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 5 2021



Jörgen Schumacher
Extern revisor
Auktoriserad revisor



Brita Schumacher
Extern revisor
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Majolica
Org.nr. 769605-5164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Majolica för år 2020.

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 2020 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 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 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, 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.

BS

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 Majolica för år 2020 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att föreningsstämman i enlighet med stadgarna har hållits inom sex månader efter räkenskapsåret 2019 års utgång. Föreningen har skett på grund av rådande omständigheter sammanhörande med pågående pandemi.

Stocksund den 30 maj 2021



Brita Schumacher
Auktoriserad revisor



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se