



Org Nr: 716419-3638

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Org.nr: 716419-3638

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Majhill 6 Solna kommun.

Styrelsen har sitt säte i Solna.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	41	3 237
Hysesrätter	0	0
Lokaler	15	304
Parkerings- och garageplatser	19	0

Bostadsföreningens hus byggs år 1911 (hus B-D) på fastigheten Majhill 6 med tillbyggnad av hus A 1987 som föreningen innehar med full äganderätt. Värdeår är 1987.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Då Majhill 6 (nuvarande HSB Brf. Majhill) etablerades, var tanken att fastighet Majhill 8 (nuvarande HSB Brf. Mäster Simon) och fastighet Majhill 6, skulle etableras som en gemensam förening. Därav byggdes mycket av den tekniska driften ihop, såsom värme- och tappvatten-systemet. Av olika anledningar, både finansiella och tidsmässiga slogs inte föreningarna ihop. Därav upprättades ett s.k. anläggningsbeslut av byggnadsnämnden i Solna (anläggningsbeslut 0184-87 registrerat 1988-01-25 hos Stockholms lantmäteri) för att definiera vad som var gemensamt för båda föreningarna. Fastigheterna Majhill 6 och Majhill 8 utgör tillsammans en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

I den ingår bland annat värme- och tappvatten-systemet, all mark med tillhörande trädgård och parkering med gårdsbelysning, kabel-TV, samt föreningslokaler och trädgård/soprum. Dessa gemensamma anläggningar ska enligt anläggningsbeslutet fördelas 65 %/35 % mellan HSB Brf. Majhill (65%) och HSB Brf. Mäster Simon (35%), d.v.s. alla kostnader och intäkter från de gemensamma anläggningarna, ytorna och lokalerna fördelas enligt ett bestämt andelstal.

Underhållet av gemensamhetsanläggning sköts av HSB Brf. Majhill och vidarefaktureras HSB Brf. Mäster Simon.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Under räkenskapsåret har följande planerade underhåll genomförts.

Utbyte av takfläkt till direktverkande fläkt med påsfilter.

Renovering av soprum i 9A och 9D.

Säkerhetsbesiktning av gemensam lekplats

Byte av stamventil i källaren 9B

Markarbeten pga rättproblem

Energibesiktning

Byte av shuntgrupp och cirkulationspump i det gemensamma värmesystemet beläget i Brf. Mäster Simon.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna****Pågående eller framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Stammar	Relining av hål i avloppsrör uppkomna efter stamspolning i 9B
2019	Byggnad	Återställning av vattenskada i lägenhet efter läcka i 9B
2019	Byggnad	Påbörjad upphandling för byte av takfläkt och värmeåtervinning till EC
2019	Stammar	Stamspolning och statusbesiktning via filmning av avloppsrören
2019	El	Shuntgrupp hos samfällighetsföreningen Mäster Simon kopplas ihop via el och styrarbeten med UC i Majhill
2019	Värme	Upphandling för termostatbyte i hela fastigheten
2019	Hiss	Modernisering av hissen i 9A
2019	Byggnad	Ommålning av soprum
2019	Fläkt	Upphandling inför byte av takfläkt med värmeåtervinning till EC-fläkt
2020	Byggnad	Ommålning av trapphus
2020	El	Statusbesiktning av elinstallationer
2020	Byggnad	Dörrar till portar i 9A
2020	Byggnad	Besiktning av balkonger
2020	Byggnad	Modernisering av hiss i port 9A
2020	Byggnad	Radonmätning
		Postboxar
		Besiktning elinstallationer
2020	Byggnad	Inventering av VVS-stammar
		Värmeinjusterings samt byte av termostater och ventiler till radiatorer och stammar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2012	UC	
2013	Tak	Målning av tak samt fönsterbleck i hus B-C-D
2013	UC	Modernisering UC
2014	Parkering	Anlaga mc parkering
2014	Lokal	Renovering föreningslokal samt styrelserum
2015-2016	Tvättstuga	Ny maskinpark i tvättstugor
2016	Byggnad	Taket reparerades och takets säkerhetsanordningar samt stuprör uppdaterades
2017	Byggnad	Ommålning av gemensamhetsutrymmen i 9D

Övriga väsentliga händelser

Under året genomfördes energibesiktning

Omförhandling av banklån

Vårstädning tio personer deltog från samfälligheten

Höststädning sjutton personer deltog

Rengöring av sopkärl

Relining av köksstam i en lägenhet uppkomna efter stamspolning i port 9B

Återställning av vattenskada i lägenhet efter vattenläcka i port 9B

Föreningen har beslutat att överlåtelseinsyn alltid ska göras vid försäljning av lägenhet.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-04. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 12 var röstberättigade. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2019-01-01 fram till stämman 2019-04-04 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Eriksson	Ordförande
Marta Brodersen	Kassör
Göran Eriksson	Ledamot
Johanna Pergefors	Ledamot
Sten Andersson	Suppleant
Kajsa Longhi	Suppleant

Under perioden från stämman 2019-04-04 fram till och med 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Camilla Eriksson	Ordförande
Marta Brodersen	Kassör
Göran Eriksson	Ledamot
Johanna Pergefors	Ledamot
Åke Johansson	Ledamot
Sten Andersson	Suppleant
Kajsa Longhi	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johanna Pergefors, Sten Andersson och Kajsa Longhi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Irena Lemos	Föreningsvald ordinarie
Ola Stavås	Föreningsvald suppleant
Jörgen Götehed	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Camilla Eriksson.

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Johansson (sammankallande), Josefine Purits och Lars-Åke Lenell.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-09-24.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 6 (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	696	696	696	1 044	696
Totala intäkter kr/kvm	780	820	800	1 207	799
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	200	243	261	320	208
Belåning, kr/kvm	5 361	5 497	5 591	5 395	5 532
Räntekänslighet	8%	9%	9%	6%	9%
Drift och underhåll kr/kvm	470	438	404	625	397
Energikostnader kr/kvm	129	137	135	190	112

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 804	2 905	2 833	4 273	2 831
Resultat efter finansiella poster	148	433	153	50	468
Soliditet	26%	25%	23%	23%	23%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 804 404
Rörelsekostnader	-	2 416 462
Finansiella poster	-	239 501
Årets resultat		148 441
Planerat underhåll	+	304 194
Avskrivningar	+	256 561
Årets sparande		709 195
Årets sparande per kvm total yta		200

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 531 008	0	2 178 258	546 479	432 562
Reservering till fond 2019			746 000	-746 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-304 194	304 194	
Balanserad i ny räkning				432 562	-432 562
Årets resultat					148 441
Belopp vid årets slut	3 531 008	0	2 620 064	537 235	148 441

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	537 235
Årets resultat	148 441
	685 675

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	979 041
Årets resultat	148 441
Reservering till underhållsfond	-746 000
Ianspråktagande av underhållsfond	304 194
Summa till stämmans förfogande	685 675

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	685 675
-------------------------	----------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 804 404	2 904 553
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 967 896	-1 720 328
Övriga externa kostnader	Not 3	-187 406	-107 809
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-4 600	-62 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-256 561	-256 561
Summa rörelsekostnader		-2 416 462	-2 147 498
Rörelseresultat		387 942	757 054
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 565	1 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-241 066	-325 932
Summa finansiella poster		-239 501	-324 493
Årets resultat		148 441	432 562

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	23 749 372	24 005 932
	<u>23 749 372</u>	<u>24 005 932</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>23 749 872</u>	<u>24 006 432</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 548	1
Not 9	2 495 593	2 570 108
Not 10	<u>211 070</u>	<u>170 981</u>
	<u>2 708 210</u>	<u>2 741 090</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>2 708 210</u>	<u>2 741 090</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>26 458 082</u>	<u>26 747 523</u>
-------------------	-------------------

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 531 008	3 531 008
Yttre underhållsfond	2 620 064	2 178 258
	<u>6 151 072</u>	<u>5 709 266</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	537 235	546 479
Årets resultat	148 441	432 562
	<u>685 675</u>	<u>979 041</u>
Summa eget kapital	<u>6 836 747</u>	<u>6 688 307</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 576 943	18 959 943
	<u>18 576 943</u>	<u>18 959 943</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 408 000	508 000
Leverantörsskulder	150 278	103 194
Skatteskulder	6 286	5 221
Övriga skulder	Not 13 116 743	108 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 363 085	374 446
	<u>1 044 392</u>	<u>1 099 273</u>
Summa skulder	<u>19 621 335</u>	<u>20 059 216</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 458 082</u>	<u>26 747 523</u>

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	148 441	432 562
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	256 561	256 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	405 001	689 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 915	61 480
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	45 119	-119 671
Kassaflöde från löpande verksamhet	255 205	630 931
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-483 000	-330 403
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-483 000	-330 403
Årets kassaflöde	-227 795	300 528
Likvida medel vid årets början	2 530 028	2 229 500
Likvida medel vid årets slut	2 302 233	2 530 028

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 718 kr. 

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	2 253 060	2 253 060
Hyror	361 903	340 831
Bredband	61 500	61 500
Övriga intäkter	169 866	262 212
Bruttoomsättning	2 846 329	2 917 603
Avgifts- och hyresbortfall	-41 925	-13 050
	2 804 404	2 904 553

Not 2 Drift och underhåll

Fastighetsskötsel och lokalvård	209 658	245 250
Reparationer	488 899	111 647
El	141 051	147 415
Uppvärmning	314 214	496 758
Vatten	45 763	68 523
Sophämtning	39 936	36 141
Fastighetsförsäkring	62 316	62 320
Kabel-TV och bredband	109 606	115 655
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	75 927	73 267
Förvaltningsarvoden	163 543	188 509
Övriga driftkostnader	12 790	4 267
Planerat underhåll	304 194	170 575
	1 967 896	1 720 328

Not 3 Övriga externa kostnader

Hyror och arrenden	0	857
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 346	79 251
Administrationskostnader	149 114	5 878
Extern revision	9 563	9 313
Konsultkostnader	11 873	0
Medlemsavgifter	12 510	12 510
	187 406	107 809

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Arvode styrelse	0	44 800
Revisionsarvode	3 500	3 500
Sociala avgifter	1 100	14 501
	4 600	62 801

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 025	1 010
Ränteintäkter HSB placeringskonto	191	191
Övriga ränteintäkter	349	239
	1 565	1 439

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	240 930	325 894
Övriga räntekostnader	136	38
	241 066	325 932

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 7	Byggnader och mark					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 998 142	25 998 142			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 560 000	1 560 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 558 142	27 558 142			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar	-3 552 210	-3 295 649			
	Årets avskrivningar	-256 561	-256 561			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 808 770	-3 552 210			
	Utgående redovisat värde	23 749 372	24 005 932			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	33 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 312 000	1 434 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	24 200 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	635 000	411 000			
	Summa taxeringsvärde	70 947 000	59 045 000			
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	9 206	9 206			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	2 111 318	2 339 304			
	Placeringskonto HSB Stockholm	190 915	190 725			
	Övriga fordringar	184 154	30 874			
		2 495 593	2 570 108			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	211 070	170 981			
		211 070	170 981			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	125722	1,39%	2023-09-30	4 012 396	280 000
	Stadshypotek	158707	0,79%	2020-02-03	3 174 908	48 000
	Stadshypotek	211170	0,71%	2020-09-30	2 376 072	80 000
	Stadshypotek	211172	0,71%	2020-09-30	1 427 833	0
	Stadshypotek	869935	1,61%	2020-07-30	7 993 734	0
					18 984 943	408 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 576 943
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					16 944 943
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					20 391 000
						20 391 000

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Kortfristig del av långfristig skuld				408 000	508 000
				408 000	508 000

Not 13 **Övriga skulder**

Depositioner	56 499	56 499
Inre fond	49 669	51 913
Övriga kortfristiga skulder	10 575	0
	116 743	108 412

Not 14 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	35 202	40 800
Förutbetalda hyror och avgifter	232 010	247 126
Övriga upplupna kostnader	95 873	86 520
	363 085	374 446

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 15 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Org Nr: 716419-3638

HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Noter

2019-12-31 2018-12-31

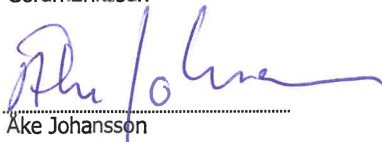
Stockholm, den 27/5-2020


Camilla Eriksson


Göran Eriksson

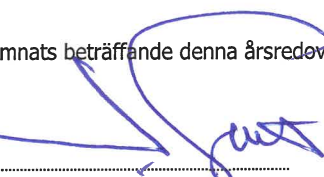

Johanna Pergefors


Marta Brodersen


Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har 2020-04-01 lämnats beträffande denna årsredovisning




Jörgen Götehed

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 2018-01-01
2019-12-31 2018-12-31**Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-2 253 060	-2 253 060
S:a	Årsavgifter	-2 253 060	-2 253 060

Hyror

3012	Hysesintäkter lokaler	-268 020	-251 166
3014	Hysesintäkter biluppstplats	-49 800	-49 800
3201	Bränsleavgifter	-19 728	-19 296
3202	Fakturerad fastighetsskatt	-12 885	-10 296
3212	Hyror gästrum	11 483	-652
3213	Hyra förråd	-22 953	-9 621
S:a	Hyror	-361 903	-340 831

Bredband

3206	Bredband/Internet	-61 500	-61 500
S:a	Bredband	-61 500	-61 500

Övriga intäkter

3218	Kabel-TV	0	-27 192
3513	Indrivning/Inkasso	0	-960
3517	Överlåtelseavgift	-5 815	-1 138
3518	Pantförskrivningsavgifter	-6 015	-2 254
3551	Vattenleveranser	0	-23 983
3552	Värmeleveranser	0	-173 835
3556	Elleveranser	-43 084	-31 058
3745	Öresutjämning	0	8
3997	Försäkringsers vid skada	-108 405	0
3999	Övriga rörelseintäkter	-6 547	-1 800
S:a	Övriga intäkter	-169 866	-262 212

Avgifts- och hyresbortfall

3080	Hyres- o avgiftsbortfall, lokaler	41 925	13 050
S:a	Avgifts- och hyresbortfall	41 925	13 050

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	48 351	49 960
4016	Fastighetsskötsel, extra tilläggsarbeten	0	3 458
4020	Serviceavtal, övrigt	22 059	12 078
4021	Städ	82 602	80 099
4022	Städ, extra	0	14 979
4032	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	62 500
4071	Snörenhållning	56 645	22 176
S:a	Fastighetsskötsel och lokalvård	209 658	245 250

Reparationer

4111	Löp underhåll, byggnad	92 146	22 115
4115	Löp underhåll, dörrar	0	1 282
4134	Löp underhåll, tvättutrustning	9 926	3 520

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Majhill nr 648 i Solna, org.nr. 716419-3638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Majhill nr 648 i Solna för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Majhill nr 648 i Solna för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Solna den 23 / 5 2020

1/6 2020

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
4139 Löp underhåll, gem utrymmen	1 281	0
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	106 916	8 697
4142 Löp underhåll, värme	22 853	4 766
4143 Löp underhåll, ventilation	29 842	12 075
4144 Löp underhåll, el	2 294	7 174
4146 Löp underhåll, hiss	91 375	16 872
4160 Löp underhåll, markytor	42 051	9 872
4163 Löp underhåll, trädgård	4 934	0
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	2 543	6 099
4193 Löp underhåll, jourutr montör	0	1 914
4195 Skador och självrisker	0	3 474
4196 Vattenskador	116 721	13 787
4197 Skadegörelse	9 100	0
S:a Reparationer	531 983	111 647
<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning:</i>		
El		
4311 El, fastighet	141 051	147 415
S:a El	141 051	147 415
Uppvärmning		
4325 Fjärrvärme	314 214	496 758
S:a Uppvärmning	314 214	496 758
Vatten		
4331 Vatten	45 763	68 523
S:a Vatten	45 763	68 523
Sophämtning		
4341 Sophämtning	32 027	31 229
4343 Grovsopor	4 432	0
4344 Källsortering/Returpapper	3 477	4 912
S:a Sophämtning	39 936	36 141
Fastighetsförsäkring		
4411 Fastighetsförsäkringar	62 316	62 320
S:a Fastighetsförsäkring	62 316	62 320
Kabel-TV och bredband		
4461 Kabel-TV	46 779	62 076
4462 Datakommunikation, ex bredband	62 827	53 579
S:a Kabel-TV	109 606	115 655
Fastighetsskatt		
4471 Fastighetsskatt	19 470	18 450
4474 Kommunal fastighetsavgift	56 457	54 817
S:a Fastighetsskatt	75 927	73 267
Förvaltningsarvoden		
4480 Digitala förvaltningstjänster	14 143	3 997
4484 Ekonomiförvaltning	61 252	101 964
4485 Administrativ förvaltning	83 148	81 435
4489 Övriga köpta tjänster	5 000	1 113
S:a Förvaltningsarvoden	163 543	188 509

**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2019-01-01 **2018-01-01**
2019-12-31 **2018-12-31****Övriga driftskostnader**

6417	Överlåtelseavgift	5 816	1 423
6418	Pantavgift	6 974	2 844
S:a Övriga driftskostnader		12 790	4 267

Planderat underhåll

4211	Planerat underhåll, byggnader	128 125	0
4241	Planerat underhåll, bygg vvs	0	31 875
4243	Planerat underhåll, ventilation	176 069	0
4244	Planerat underhåll, bygg el	0	61 350
4260	Planerat underhåll, markytor	0	77 350
S:a Underhåll		304 194	170 575

Not 3 Övriga externa kostnader**Hyror och arrenden**

5021	Hyror, maskiner	0	857
S:a Hyror och arrenden		0	857

Förbrukningsinventarier och varuinköp

5411	Förbrukningsinventarier	718	73 377
5462	Varuinköp för förbrukning	3 628	5 874
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp		4 346	79 251

Administrationskostnader

5712	Möteskostnader styrelse	35 619	1 604
5751	Föreningsverksamhet	0	251
6101	Kontorsmateriel	0	90
6102	Trycksaker	3 107	2 740
6323	Långtidsbevakning inkasso	0	293
6324	Juristarvode	109 638	0
6491	Övr adm kostnader	0	900
6492	Bolagsverket, avg	750	0
S:a Administrationskostnader		149 114	5 878

Extern revision

6421	Revision	9 563	9 313
S:a Extern revision		9 563	9 313

Konsultkostnader

6551	Konsultkostnad	11 875	0
6591	Övriga externa tjänster	-2	0
S:a konsultkostnader		11 873	0

Medlemsavgifter

6985	Medlemsavgifter HSB	12 510	12 510
S:a Medlemsavgifter		12 510	12 510

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7311	Arvoden förtroendevalda	0	44 800
7312	Arvoden revisorer	3 500	3 500



Org Nr: 716419-3638

HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	1 100	14 501
S:a Personalkostnader	4 600	62 801

