



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

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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 |
| Lokaler | 15 | 304 |
| Parkeringar och garageplatser | 19 | 0 |

Bostadsföreningens hus byggdes 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. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/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

Utbyte av dörrar till de två soprummen.

Byte av termostater till radiatorer och ventiler i stammar samt värmeinjustering.

Utbyte av stam och avloppsror i källare 9A.

Utbyt del av belysningsbestånd till LED-belysning i källaren.

Modernisering av hiss i 9A.

Ventilationsåtgärder i källare för att minska radonhalt.

VVS-inventering har genomförts

Radonmätning har genomförts

Hissbesiktning har genomförts

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|---|
| 2020 | Byggnad | Erbjudande till medlemmar att byta ut lägenhetsdörrar |
| 2020 | Byggnad | Postboxar installerade i alla fyra trapphus. |
| 2021 | Trapphus | Trapphusmålning |
| 2023 | UC | Byte varmvattenberedare i UC |
| 2026 | Fasad | Putsning av fasad |





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-------------|---|
| 2019 | Soprum | Renovering soprum i 9A och 9D |
| 2019 | Tak | Utbyte takfläkt med påsfilter |
| 2019 | Markytor | Säkerhetsbesiktning lekplats |
| 2019 | Byggnad | Energibesiktning |
| 2019 | El | Byte shuntgrupp och cirkulationspump i det gemensamma värmesystemet |
| 2017 | Byggnad | Ommålning av gemensamhetsutrymmen i 9D |
| 2016 | Byggnad | Taket reparerades och takets säkerhetsanordningar samt stuprör uppdaterades |
| 2015-2016 | Tvättstuga | Ny maskinpark i tvättstugor |
| 2014 | Parkering | Anlade mc parkering |
| 2014 | Lokal | Renovering föreningslokal samt styrelserum |
| 2013 | UC | Modernisering UC |
| 2013 | Tak | Målning av tak samt fönsterbleck i hus B-C-D |
| 2012 | UC | |

Övriga väsentliga händelser

SMS-tjänst för information till medlemmarna införd
Vårstädning i samfälligheten inställt på grund av pandemin
Höststädning i samfälligheten

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 12 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Camilla Eriksson
Marta Brodersen
Göran Eriksson
Johanna Pergefors
Åke Johansson
Sten Andersson
Kajsa Longhi

Roll

Ordförande
Kassör
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-11 fram till 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Camilla Eriksson
Camille Theodor Janssens
Kajsa Longhi
Sten Andersson
Åke Johansson

Roll

Ordförande
Kassör
Ledamot
Sekreterare
HSB-ledamot

Josefin Purits
Suppleant (avgått på grund av flytt, 2020-11-30)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Eriksson och Camille Janssens.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Camilla Eriksson, Camille Janssens, Sten Andersson och Kaisa Longi. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Irena Lemos
Joar Forssell
Ola Trané

Föreningsvald ordinarie
Föreningsvald suppleant
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Johansson 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.

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-09-16.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 61 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 6 (6) överlåtelser 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 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift, kr/kvm | 696 | 696 | 696 | 696 | 1 044 |
| Totala intäkter kr/kvm* | 893 | 780 | 756 | 742 | 1 119 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 381 | 200 | 243 | 261 | 320 |
| Belåning, kr/kvm | 5 246 | 5 361 | 5 497 | 5 591 | 5 395 |
| Räntekänslighet | 8% | 8% | 9% | 9% | 6% |
| Totala driftkostnader kr/kvm* | 450 | 470 | 421 | 374 | 597 |
| Energikostnader kr/kvm | 152 | 129 | 137 | 134 | 193 |

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

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 bostadsrätts 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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 188 | 2 804 | 2 905 | 2 833 | 4 273 |
| Resultat efter finansiella poster | -622 | 148 | 433 | 153 | 50 |
| Soliditet | 25% | 26% | 25% | 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 | | 3 187 884 |
| Rörelsekostnader | - | 3 594 423 |
| Finansiella poster | - | 215 952 |
| Årets resultat | | -622 491 |
| Planerat underhåll | + | 1 715 729 |
| Avskrivningar | + | 256 561 |
| Årets sparande | | 1 349 799 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 381 |





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Förändring eget kapital

| | Insatser | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 531 008 | 2 620 064 | 537 235 | 148 441 |
| Reservering till fond 2020 | | 698 000 | -698 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2020 | | -1 715 729 | 1 715 729 | |
| Balanserad i ny räkning | | | 148 441 | -148 441 |
| Årets resultat | | | | -622 491 |
| Belopp vid årets slut | 3 531 008 | 1 602 335 | 1 703 404 | -622 491 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 703 404 |
| Årets resultat | -622 491 |
| | 1 080 913 |

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 685 675 |
| Årets resultat | -622 491 |
| Reservering till underhållsfond | -698 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 1 715 729 |
| Summa till stämmans förfogande | 1 080 913 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 1 080 913 |
|-------------------------|------------------|

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



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Resultaträkning | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 3 187 884 | 2 804 404 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -3 165 229 | -1 967 896 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -168 033 | -187 406 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -4 600 | -4 600 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-256 561</u> | <u>-256 561</u> |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 594 423</u> | <u>-2 416 462</u> |
| Rörelseresultat | | -406 539 | 387 942 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 1 416 | 1 565 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | <u>-217 368</u> | <u>-241 066</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-215 952</u> | <u>-239 501</u> |
| Årets resultat | | -622 491 | 148 441 |



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Balansräkning | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | <u>23 492 811</u> | <u>23 749 372</u> |
| | | 23 492 811 | 23 749 372 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 8 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>23 493 311</u> | <u>23 749 872</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 433 284 | 1 548 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 1 202 585 | 2 495 593 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | <u>180 174</u> | <u>211 070</u> |
| | | 1 816 043 | 2 708 210 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 816 043</u> | <u>2 708 210</u> |
| Summa tillgångar | | <u>25 309 354</u> | <u>26 458 082</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 3 531 008 | 3 531 008 |
| Yttre underhållsfond | 1 602 335 | 2 620 064 |
| | <u>5 133 343</u> | <u>6 151 072</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 1 703 404 | 537 235 |
| Årets resultat | -622 491 | 148 441 |
| | <u>1 080 913</u> | <u>685 675</u> |
| Summa eget kapital | <u>6 214 256</u> | <u>6 836 747</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 3 452 396 | 18 576 943 |
| | <u>3 452 396</u> | <u>18 576 943</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 15 124 547 | 408 000 |
| Leverantörsskulder | 27 678 | 150 278 |
| Skatteskulder | 7 549 | 6 286 |
| Övriga skulder | Not 13 106 168 | 116 743 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 376 760 | 363 085 |
| | <u>15 642 702</u> | <u>1 044 392</u> |
| Summa skulder | <u>19 095 098</u> | <u>19 621 335</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>25 309 354</u> | <u>26 458 082</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Kassaflödesanalys | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -622 491 | 148 441 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 256 561 | 256 561 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -365 930 | 405 001 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -216 731 | -194 915 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -118 237 | 45 119 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | -700 898 | 255 205 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -408 000 | -483 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -408 000 | -483 000 |
| Årets kassaflöde | -1 108 898 | -227 795 |
| Likvida medel vid årets början | 2 302 233 | 2 530 028 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 193 334 | 2 302 233 |

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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 21,4 % 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 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 253 060 | 2 253 060 |
| Hyrer | 353 733 | 361 903 |
| Bredband | 61 500 | 61 500 |
| Övriga intäkter Mäster Simon | 560 541 | 169 866 |
| Bruttoomsättning | <u>3 228 834</u> | <u>2 846 329</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | <u>-40 950</u> | <u>-41 925</u> |
| | 3 187 884 | 2 804 404 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 176 489 | 209 658 |
| Reparationer | 224 379 | 488 899 |
| El | 132 612 | 141 051 |
| Uppvärmning | 356 772 | 314 214 |
| Vatten | 76 129 | 45 763 |
| Sophämtning | 44 091 | 39 936 |
| Fastighetsförsäkring | 67 299 | 62 316 |
| Kabel-TV och bredband | 118 021 | 109 606 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 78 059 | 75 927 |
| Förvaltningsarvoden | 164 482 | 163 543 |
| Övriga driftkostnader | 11 168 | 12 790 |
| Planerat underhåll | 1 715 729 | 304 194 |
| | <u>3 165 229</u> | <u>1 967 896</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 18 244 | 4 346 |
| Administrationskostnader | 25 525 | 149 114 |
| Extern revision | 11 250 | 9 563 |
| Konsultkostnader | 100 504 | 11 873 |
| Medlemsavgifter | 12 510 | 12 510 |
| | <u>168 033</u> | <u>187 406</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Revisionsarvode | 3 500 | 3 500 |
| Sociala avgifter | 1 100 | 1 100 |
| | <u>4 600</u> | <u>4 600</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 748 | 1 025 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 191 | 191 |
| Övriga ränteintäkter | 476 | 349 |
| | <u>1 416</u> | <u>1 565</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 217 368 | 240 930 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 136 |
| | <u>217 368</u> | <u>241 066</u> |



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Noter | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | -3 808 770 | -3 552 210 |
| Årets avskrivningar | -256 561 | -256 561 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 065 331 | -3 808 770 |
| Utgående redovisat värde | 23 492 811 | 23 749 372 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 36 000 000 | 36 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 312 000 | 1 312 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 33 000 000 | 33 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 635 000 | 635 000 |
| Summa taxeringsvärde | 70 947 000 | 70 947 000 |
| 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 | 9 251 | 9 206 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 002 228 | 2 111 318 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | 191 107 | 190 915 |
| Övriga fordringar | 0 | 184 154 |
| | 1 202 585 | 2 495 593 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 180 174 | 211 070 |
| | 180 174 | 211 070 |

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



**HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna**

| Noter | | 2020-12-31 | 2019-12-31 | | |
|-----------------|---|------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 11 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 125722 | 1,39% | 2023-09-30 | 3 732 396 | 280 000 |
| Stadshypotek AB | 245788 | 0,71% | 2021-02-03 | 3 126 908 | 48 000 |
| Stadshypotek AB | 294167 | 0,91% | 2021-02-01 | 7 993 734 | 0 |
| Stadshypotek AB | 310447 | 0,71% | 2021-09-30 | 2 296 072 | 80 000 |
| Stadshypotek AB | 310448 | 0,71% | 2021-09-30 | 1 427 833 | 0 |
| | | | | 18 576 943 | 408 000 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 16 536 943 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 3 452 396 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 20 391 000 | 20 391 000 |
| Not 12 | Skulder till kreditinstitut | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | 15 124 547 | 408 000 |
| | | | | 15 124 547 | 408 000 |
| Not 13 | Övriga skulder | | | | |
| | Depositioner | | | 56 499 | 56 499 |
| | Inre fond | | | 49 669 | 49 669 |
| | Övriga skulder | | | 0 | 10 575 |
| | | | | 106 168 | 116 743 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 24 421 | 35 202 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 253 772 | 232 010 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 98 567 | 95 873 |
| | | | | 376 760 | 363 085 |

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





HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

.....
Camilla Eriksson

.....
Camille Theodor Janssens

.....
Kajsa Longhi

.....
Sten Andersson

.....
Åke Johansson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Irena Lemos

Ola Trané



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 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 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor 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.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Stockholm den / 2021

.....
Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Irena Lemos
Av föreningen vald revisor