

# ÅRSREDOVISNING

för

**HSB Brf Majhill nr 648 i Solna**

Org.nr. 716419-3638

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	13

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	41	3 237
Lokaler	15	304
Parkerings- 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

Besiktning av köksstammar

Byte av armaturer på parkering

Byte av stamventiler 9A-D

Komplettering av taksäkerhet

Flexningsarbeten i källaren 9C

Målning av port mot innergård 9D

Byte av teknisk förvaltning till Regtec

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Byggnad	Inventering av kakelugnar och skorstenar
2023	Byggnad	Påbörjad relining av samtliga köksstammar.
2023	Parkering	Installation av laddstolpar för elbil.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Majhill nr 648 i Solna  
Tidigare genomfört underhåll

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2021	Förvaltning	Byte av fastighetsförvaltare till Spetsudden AB
2021	Förvaltning	Byte av teknisk förvaltning till Indoor AB
2021	Byggnad	Besiktning av badrumsstammar
2022	Byggnad	Besiktning och kontroll av el-stammar och stigare
2020	Byggnad	Erbjudande till medlemmar att byta ut lägenhetsdörrar
2020	Byggnad	Utbyte av stam och avloppsrör i källare 9A.
2020	Byggnad	Utbyt del av belysningsbestånd till LED-belysning i källaren.
2020	Trapphus	Modernisering av hiss i 9A.
2020	Källare	Ventilationsåtgärder i källare för att minska radonhalt.
2020	Byggnad	VVS-inventering har genomförts
2020	Byggnad	Radonmätning har genomförts
2020	Byggnad	Hissbesiktning har genomförts
2020	Byggnad	Utbyte av dörrar till de två soprummen
2020	Byggnad	Postboxar installerade i alla fyra trapphus
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 stupröruppdaterades
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

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 15% med start från och med 1 april 2023.

Uppsägning/avetablering av Telenors utrustning.

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 19 närvarande och 7 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls den 2022-06-30 för fyllnadsval till styrelsen. Vid stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 16 närvarande och 10 fullmakter.

## Styrelse

Styrelsen har under perioden 2022-01-01 fram till stämman 2022-06-15 haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>
Camilla Eriksson	Ordförande
Camille Theodorus Janssens	Kassör
Sten Andersson	Sekreterare
Kajsa Longhi	Ledamot
Åke Johansson	HSB-ledamot
Thorsten Schugk	Suppleant
Patrik Olofsson	Suppleant

Under perioden från extra stämman 2022-06-30 har styrelsen haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>
Mattias Karlström	Ledamot och ordförande
Marta Brodersen	Ledamot och kassör
Nicklas Wallgren	Ledamot
Åke Eriksson	Ledamot och invald vid extra stämma 2022-06-30
Isabella Canow	HSB-ledamot
Thorsten Schugk	Suppleant
Ronas Kockaya	Suppleant

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Karlström, Marta Brodersen och Ronas Kockaya. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

## Firmatecknare

Firmatecknare under mandatperioden fram till ordinarie stämma 2022 har varit Sten Andersson, Camilla Eriksson, Camille Janssens och Kajsa Longhi. Firmatecknare från ordinarie stämma 2022 har varit Mattias Karlström, Marta Brodersen samt Nicklas Wallsten. Teckning sker två i förening.

## Revisorer

Thomas Longi	Föreningsvald ordinarie
Göran Eriksson	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Valberedning

Valberedningen består av Amina Dervic och Ivana Galic.

## Underhållsplan

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

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 (62) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021). Under året har 7 (3) 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	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	185	238	381	200	243
Skuldsättning, kr/kvm	5 021	5 131	5 246	5 361	5 497
Räntekänslighet, %	8%	8%	8%	8%	9%
Energikostnad, kr/kvm	248	253	152	129	137
Driftskostnad, kr/kvm*	608	574	450	512	421
Årsavgift, kr/kvm	696	696	696	696	696
Totala intäkter, kr/kvm*	863	856	893	780	756

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

## 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 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.

## 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.

## 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.

## 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 bostadsrätts 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.

Företagets säte är Solna.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 057	3 021	3 188	2 804
Resultat efter finansiella poster	247	316	-622	148
Soliditet (%)	26,72	25,80	25	26

Definitioner av nyckeltal, se noter

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 531 008	0	2 030 585	968 285
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll 2022			700 000	-700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2022			-150 969	150 969
Årets resultat				246 940
Belopp vid årets utgång	3 531 008	0	2 579 616	666 194

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	968 285
Reservering underhållsfond	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond	150 969
Årets resultat	246 940
	<hr/>
	666 194

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<hr/>
	666 194
	<hr/>
	666 194

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 056 589	3 020 607
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>3 056 589</u>	<u>3 020 607</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	3	-2 148 505	-2 158 157
Övriga externa kostnader	4	-87 384	-67 490
Personalkostnader och arvoden	5	-67 155	-67 156
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-259 980	-256 561
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 563 024</u>	<u>-2 549 364</u>
<b>Rörelseresultat</b>		493 565	471 243
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 092	1 175
Räntekostnader		-247 717	-156 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-246 625</u>	<u>-155 621</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>246 940</u>	<u>315 622</u>





**HSB Brf Majhill nr 648 i Solna**

Org.nr. 716419-3638

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

3 531 008

3 531 008

Fond för yttre underhåll

2 579 616

2 030 585

**Summa bundet eget kapital**

6 110 624

5 561 593

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

419 254

652 663

Årets resultat

246 940

315 622

**Summa fritt eget kapital**

666 194

968 285

**Summa eget kapital**

6 776 818

6 529 878

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

3 172 396

**Summa långfristiga skulder**

0

3 172 396

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 780 943

14 996 547

Leverantörsskulder

236 956

95 115

Skatteskulder

8 853

7 355

Övriga skulder

137 217

91 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

420 745

413 430

**Summa kortfristiga skulder**

18 584 714

15 603 817

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****25 361 532****25 306 091**

# HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		493 565	471 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		259 980	256 561
Erhållen ränta mm		1 092	1 175
Erlagd ränta		-247 717	-156 796
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> 506 920	<hr/> 572 183
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		19 201	389 348
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-52 719	-38 529
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		141 841	67 437
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		54 660	21 678
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> 669 903	<hr/> 1 012 117
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-388 000	-408 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -388 000	<hr/> -408 000
<b>Förändring av likvida medel</b>		281 903	604 117
Likvida medel vid årets början		1 806 702	1 202 585
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>2 088 605</b>	<hr/> <b>1 806 702</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark

Antal år

100

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgift bostad	2 253 060	2 253 060
Hysesintäkter	374 254	336 849
Bredband	61 500	61 500
Övriga intäkter	<u>367 775</u>	<u>369 198</u>
	3 056 589	3 020 607

<b>Not 3 Drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	322 452	287 910
Planerat underhåll	150 969	271 750
El	170 183	145 628
Uppvärmning	660 412	666 162
Vatten	69 085	72 230
Sophämtning	71 128	78 448
Fastighetsförsäkring	74 390	73 507
Kabel-TV och Bredband	118 895	137 504
Fastighetskatt och fastighetsavgift	87 558	79 289
Förvaltningsarvoden	71 980	69 216
Övriga driftskostnader	<u>351 453</u>	<u>276 513</u>
	2 148 505	2 158 157

Fördelning mellan poster i not 3 och 4 kan skilja sig sedan föregående år på grund av byte av förvaltare.

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Administrationskostnader	61 624	41 855
Extern revision	13 250	13 125
Medlemsavgifter	<u>12 510</u>	<u>12 510</u>
	87 384	67 490

Fördelning mellan poster i not 3 och 4 kan skilja sig sedan föregående år på grund av byte av förvaltare.

<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvode styrelse	47 600	47 600
Revisionsarvoden	3 500	3 500
Sociala avgifter	<u>16 055</u>	<u>16 056</u>
	67 155	67 156

**NOTER**

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>27 558 142</u>	<u>27 558 142</u>
	Utgående anskaffningsvärden	27 558 142	27 558 142
	Ingående avskrivningar	-4 321 891	-4 065 330
	Årets avskrivningar	<u>-259 980</u>	<u>-256 561</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-4 581 871</u>	<u>-4 321 891</u>
	Redovisat värde	22 976 271	23 236 251
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	36 635 000	33 635 000
	Byggnader	<u>44 741 000</u>	<u>37 312 000</u>
		81 376 000	70 947 000
<b>Not 7</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
	Redovisat värde	500	500
	Andel i HSB Stockholm.		
<b>Not 8</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	11 465	9 251
	Avräkningskonto HSB Stockholm	0	1 606 153
	Placeringskonto HSB Stockholm	<u>0</u>	<u>191 298</u>
		11 465	1 806 702
<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Stadshypotek, 1,39%, 230930	3 172 396	3 452 396
	Stadshypotek *	0	2 216 072
	Stadshypotek *	0	1 427 833
	Stadshypotek, 2,676%, 230201	7 993 734	7 993 734
	Stadshypotek, 2,676%, 230203	3 030 908	3 078 908
	Stadshypotek, 2,423%, 230929 *	<u>3 583 905</u>	<u>0</u>
		17 780 943	18 168 943

Samtliga lån omförhandlas under 2023 (2022, 14 996 547 kr).

Planerad amortering 2023, 328 000 kr (2022, 388 000 kr)

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 140 943kr.

\* Två lån har under året blivit sammanslagna till ett lån.

**NOTER**

**Övriga noter**

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 609 000	23 609 000
<b>Not 11</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Mattias Karlström

Isabella Canow

Åke Eriksson

Marta Brodersen

Nicklas Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Joakim Häll  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Longi  
Av föreningen vald revisor