

ÅRSREDOVISNING

för

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

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
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 innehar marken med äganderätt.

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 höjts med 15%.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Byte av teknisk förvaltning Regtec

Relningen av köksstammarna är slutförd

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2023	Förvaltning	Byte av teknisk förvaltning till Regtec
2023	Byggnad	Påbörjad relining av samtliga köksstammar.

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2022	Parkering	Installation av laddstolpar för elbil
2022	Byggnad	Inventering av kakelugnar och skorstenar
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	Byte av termostater till radiatorer, ventiler i stammar samt värmeinjustering.
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 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

Relining av köksstammar är genomförd under 2023.

Buller och vibrationsproblem i tvättstugan i 9D. De åtgärder som genomförts har inte varit tillräckliga utan styrelsen har varit nödgade att tillfälligt stänga tvättstugan i avvaktan på medlemmarnas beslut på stämman 2024

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelse

Styrelsen har under perioden 2023-01-01 fram till stämman 2023-05-23 haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>
Mattias Karlström	Ordförande
Marta Brodersen	Kassör
Nicklas Wallgren	Ledamot
Åke Eriksson	Ledamot
Isabella Canow	HSB-ledamot

Thorsten Schugk	Suppleant
Ronas Kockaya	Suppleant

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Under perioden 2023-05-23 fram till stämman 2024-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

<i>Styrelsemedlem</i>	<i>Roll</i>	
Thorsten Schuk	Odförande	till och med 29/2 2024, utflyttad
Mathias Adler	Vice Ordförande	
Sofie Lundell	Kassör	till och med 31/1 2024, utflyttad
Sofia Hynninen	Sekreterare	avgick styrelsen 25/8 2023
Caroline Brunner	Ledamot	
Isabella Canow	HSB-ledamot	
Niclas Wallgren	Suppleant	ledamot från augusti 2023 pga avhopp
Korolina Lind	Suppleant	
Carl Feutrel	Suppleant	
Tien San	Suppleant	avick styrelsen 27/8 2023

Styrelsen har under året 10 hållit protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thorsten Schuk, Sofie Lundell, Mathias Adler, Karolina Lind. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Irena Lemos
Joakim Häll

Föreningsvald ordinarie
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Amina Dervic och Ivana Galic. Amina Dervic avgick 29/2 2024 pga utflytt.

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 62 (61) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2022). Under året har 7 (7) överlåtelser skett. Företagets säte är Solna.

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 494	3 057	3 021	3 188
Resultat efter finansiella poster	-2 441	247	316	-622
Soliditet (%)	17,36	26,72	25,80	25
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	793	715	715	-
Årsavgifternas per kvm totala rörelseintäkter (%)	74	76	77	-
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	5 494	5 021	5 246	5 131
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	6 010	5 493	5 739	5 613
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	207	186	238	-
Räntekänslighet (%)	8	8	8	-
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	268	254	250	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 237 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 541 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på att hela kostnaden för Reliningen belastat 2023 års resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 531 008	0	2 579 616	666 194
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll 2023			700 000	-700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll 2023			-2 905 841	2 905 841
Årets resultat				-2 441 465
Belopp vid årets utgång	3 531 008	0	373 775	430 570

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	666 194
Reservering underhållsfond	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 905 841
Årets resultat	-2 441 465
	430 570

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	430 570
	430 570

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 493 615	3 056 589
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 493 615</u>	<u>3 056 589</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-4 791 867	-2 148 505
Övriga externa kostnader	4	-91 573	-87 384
Personalkostnader och arvoden	5	-66 768	-67 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-266 865	-259 980
Summa rörelsekostnader		<u>-5 217 073</u>	<u>-2 563 024</u>
Rörelseresultat		-1 723 458	493 565
Finansiella poster			
Ränteintäkter		252	1 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-718 259	-247 717
Summa finansiella poster		<u>-718 007</u>	<u>-246 625</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 441 465	246 940
Resultat före skatt		-2 441 465	246 940
Årets resultat		<u>-2 441 465</u>	<u>246 940</u>

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

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

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2023-12-31

2022-12-31

		3 531 008	3 531 008
		373 775	2 579 616
		<u>3 904 783</u>	<u>6 110 624</u>
		2 872 035	419 254
		<u>-2 441 465</u>	<u>246 940</u>
		430 570	666 194
		4 335 353	6 776 818
	8	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
	8	19 452 943	17 780 943
		618 097	236 956
		9 245	8 853
		86 352	137 217
		<u>462 352</u>	<u>420 745</u>
		20 628 989	18 584 714
		24 964 342	25 361 532

HSB Brf Majhill nr 648 i Solna

Org.nr. 716419-3638

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 723 458	493 565
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		266 865	259 980
Erhållen ränta mm		252	1 092
Erlagd ränta		-718 259	-247 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -2 174 600	<hr/> 506 920
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		24 735	19 201
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-43 029	-52 719
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		381 141	141 841
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 866	54 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -1 820 619	<hr/> 669 903
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-91 853	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> -91 853	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		2 000 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-328 000	0
Amortering långfristiga lån		0	-388 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 1 672 000	<hr/> -388 000
Förändring av likvida medel		-240 472	281 903
Likvida medel vid årets början		2 088 605	1 806 702
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 1 848 133	<hr/> 2 088 605

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Avgift bostad	2 506 529	2 253 060
Hysesintäkter	394 067	374 254
Bredband	61 500	61 500
Övriga intäkter	502 246	367 775
Elstöd	29 273	0
	<hr/> 3 493 615	<hr/> 3 056 589

Not 3 Drift och underhåll	2023	2022
Reparationer	163 833	322 452
Planerat underhåll	2 905 841	150 969
El	153 847	170 183
Uppvärmning	713 162	660 412
Vatten	81 702	69 085
Sophämtning	84 017	71 128
Fastighetsförsäkring	86 490	74 390
Kabel-TV och Bredband	131 232	118 895
Fastighetskatt och fastighetsavgift	90 498	87 558
Förvaltningsarvoden	111 000	71 980
Övriga driftskostnader	270 245	351 453
	<hr/> 4 791 867	<hr/> 2 148 505

Not 4 Övriga externa kostnader	2023	2022
Administrationskostnader	61 563	61 624
Extern revision	17 500	13 250
Medlemsavgifter	12 510	12 510
	<hr/> 91 573	<hr/> 87 384

Not 5 Personalkostnader och arvoden	2023-12-31	2022-12-31
Arvode styrelse	52 500	47 600
Revisionsarvoden	0	3 500
Sociala avgifter	14 268	16 055
	<hr/> 66 768	<hr/> 67 155

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	27 558 142	27 558 142
	Inköp *	91 854	0
	Utgående anskaffningsvärden	27 649 996	27 558 142
	Ingående avskrivningar	-4 581 871	-4 321 891
	Årets avskrivningar	-266 865	-259 980
	Utgående avskrivningar	-4 848 736	-4 581 871
	Redovisat värde	22 801 260	22 976 271
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	36 635 000	36 635 000
	Byggnader	44 741 000	44 741 000
		81 376 000	81 376 000
	* Laddstolpar		

Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	500	500
	Utgående anskaffningsvärden	500	500
	Redovisat värde	500	500

Andel i HSB Stockholm.

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Stadshypotek, 4,546%, 240930	2 892 396	3 172 396
	Stadshypotek, 4,627%, 240201	7 993 734	7 993 734
	Stadshypotek, 4,592%, 240205	2 982 908	3 030 908
	Stadshypotek, 4,546%, 240930	3 583 905	3 583 905
	Stadshypotek, 4,609%, 240429	2 000 000	0
		19 452 943	17 780 943

Samtliga lån omförhandlas under 2024 (liksom under 2023).

Planerad amortering 2024, 328 000 kr (2023, 328 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 812 943 kr.

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 609 000	23 609 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Mathias Adler

Caroline Brunner

Isabella Canow

Nicklas Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Joakim Häll

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irena Lemos

Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2024



1 Årsredovisning Brf Majhill nr 648.pdf

(400685 byte)
SHA-512: 5c2fb6b4dcdb64a0ec5ad74615499f881cafa
49910901930bfd904450f35c34cda6f255b763db787907
26dbbbe2d4a8016a719aa2bb698689aac7e455bb6c2f7

Underskrifter

2024-05-24 15:23:28 (CET)



Kenneth Mathias Adler

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-24 15:25:23 (CET)



Caroline Brunner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-24 16:43:44 (CET)



Isabella Canow

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 11:17:23 (CET)



Nicklas Wallgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-24 23:11:05 (CET)



Irena Lemos

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 11:39:23 (CET)



Joakim Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Majhill nr 648 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

09e4157a4e38c755f363c71253a8ce4dee9cc056e71c7d8aade203664cb662e1a9af706a5711743fb7c174280b73cb82d7d18eedccf8fa1d2febdd1c7d592675



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.