

Årsredovisning för

Brf Majtalaren 8

769606-9926

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrätts-föreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se föreningens intäkter och vad som kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar.

BALANSRÄKNING

Balansräkning är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. Det egna kapitalet består av insatser, underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är därför alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkningen.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/gått till.

NYCKELTAL

Med anledning av förändringar i regelverket finns numera en utförligare redovisning över utvecklingen av nyckeltal, som ska göra det möjligt att följa utvecklingen över åren och kunna genomföra olika bostadsrättsföreningar med varandra.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklararingar till resultat- och balansräkningen.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa resultat- och balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Majtalaren 8, 769606-9926, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

- Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.
- Föreningen godkänner medlemmar enbart till fysisk person som avser bosätta sig i bostadsrättsföreningens hus.
- Föreningen verkar enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

FÖRENINGEN ÄR REGISTRERAD HOS BOLAGSVERKET

- Föreningen registrerades 2003-04-07.
- Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-21.
- Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17.

FÖRENINGENS SÄTE

Stockholm kommun, Stockholms län.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FASTIGHET

- Föreningen äger fastigheten Majtalaren 8 med adress Värtavägen 33.
- Fastigheten förvärvades 2003.
- På fastigheten finns ett flerbostadshus som byggdes 1934.
- Bostadshuset rymmer 23 bostadslägenheter samt vind och källare.
- Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
- I källaren finns en lokal som hyrs ut till Scoutkåren Vikingarna.
- Gemensamma utrymmen är tvättstuga samt cykelstall.
- Total lägenhetsyta (Boa) är 1466 kvm och lokalytan (Bta) är 110 kvm. Totalytan är 1576 kvm.
- Föreningen äger marken som har en area på 532 kvm.
- Fastighetens taxeringsvärde är 74 176 000 kronor (varav mark 54 000 000 kronor).
- Fastigheten ingår i trädgårdssamfälligheten Majtalaren, tillsammans med de nio övriga fastigheterna i kvarteret.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelsen har ansvarsförsäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Peter Waldenström	ordf	
Anders Fridén	ledamot	
Georg Burman	ledamot	
Anders Thustrup	ledamot	(suppleant fr.o.m. 240507)
Eva Jolinder	suppleant	(ledamot fr.o.m. 240507)

Styrelsen har inget arvode.

VALBEREDNING

Inger Hägglund Thornberg och Marie Reuterswärd.

FIRMATECKNING

Firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter minst två i förening.

REVISOR

Kurt Gezelius.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS FÖRVALTNING

- Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Nina Ericson, ZORK Accounting AB.
- Den tekniska förvaltningen har skötts av Lars Sundström (LS Fastighetsupport) och av föreningens styrelse.
- Föreningens trädgård har skötts av medlemmen Ulrica Lundberg (utan arvode).
- Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrättsföreningen har en hemsida; www.brfmajtalaren8.se. På hemsidan finns bland annat föreningens stadgar och ordningsregler som beslutats vid årsstämma, information om fastigheten, fastighetens historiska underhåll och tidigare årsredovisning.

Föreningen har avtal med följande leverantörer.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Fjärrvärme	Exergi
Fastighetsel	Elkraft
Sophantering	Stockholm Vatten & Avfall
Matavfallshantering	Stockholm Vatten & Avfall
Kabel-Tv/bredband	Tele 2 (tidigare ComHem)
Fiber	Stockholms stadsnät
Hisservice	Hissen AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Takskottning	VM Tak & Fasad
Fastighetsskötsel	LS Fastighetssupport
Ekonomiredovisning	ZORK Accounting AB
Försäkring	Brandkontoret
Trädgårdssamfällighet	Enl. avtal från 1934 med Djurgårdskommissionen
Hemsida	Hemsida 24

MEDLEMMAR

- Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början var 34.
- Utträdande medlemmar under året var 1.
- Tillträdande medlemmar under året var 0.
- Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 33.

Ingen lägenhetsöverlåtelse har skett under året.

UTHYRNING I ANDRA HAND

- Under räkenskapsåret har 3 lägenheter upplåtits i andra hand med styrelsens medgivande.
- Vid räkenskapsårets slut var 2 lägenheter med styrelsens medgivande uthyrda i andra hand.

SAMMANTRÄDEN OCH FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden. Mellan mötestillfällen har beslut fattats som protokollförts vid kommande möte. Efter varje sammanträde har ett nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna med information om de frågor styrelsen avhandlat. I nyhetsbrev har medlemmarna under året blivit informerade om prognos för de avgiftshöjningar som senare genomförts. Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2023 hölls den 7 maj 2024.

ÅRSavgifter, FÖRENINGENS LÅN OCH ÖKADE RÄNTEUTGIFTER

Efter att årsavgiften varit oförändrad i 10 års tid höjdes avgiften med 8 % från 1 juli 2022 för att möta de kostnadsökningar som uppstått under åren. Från 1 april 2023 höjdes avgiften med ytterligare 5 % på grund av ökade driftskostnader, och i december 2023 beslutade styrelsen om en höjning av årsavgiften med 10 % från 1 januari 2024 på grund av kommande högre ränteutgifter och driftskostnader. I november 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 5% från 1 januari 2025.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början två bundna lån på sammanlagt 4 miljoner kronor. Det ena lånet på 3 000 000 hade en ränta på 0,84 % t.o.m. 1 mars 2024 då lånet löpte ut. Vid löptidens utgång amorterade styrelsen 500 000 kr och fr.o.m. 3 mars löper lånet (2 500 000 kr) med rörlig ränta som i december 2024 var 3.35%. Lånet villkorsändrades 3 mars 2025 och löper nu med 3,05% ränta.

Det andra lånet på 1 miljon kronor hade en ränta på 0,73 % och det lånet löpte ut 30 oktober 2024. Lånet bands då på två år med en fast ränta på 3,06%.

Under perioden september 2023 – feb 2024 satte styrelsen av 500 000 kr på ett bundet sparkonto med en ränta på 2,6%. Det kapitalet användes för den amortering som är nämnd ovan.

Som framgår av redovisningen hade bostadsrättsföreningen vid räkenskapsårets slut lån på totalt 3 500 000 kr.

Styrelsens ambition är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi. Innebörden av det är att årligen ha ett sparande som medger en fortsatt amortering av lånen så att vi vid kommande större renoveringar och underhållsarbete har möjlighet att ta upp nya lån utan att avgifterna behöver chockhöjas.

Föreningen har hyresavtal med Scoutkåren Vikingarna. Styrelsen sa i juni 2024 upp hyresavtalet för omförhandling av hyran. I december 2024 skrev styrelsen ett nytt hyresavtal med scoutkåren. Efter omförhandlingen av hyran höjs hyran med 10% från och med 1 juli 2025 och avtalet löper på tre år t.o.m. 30 juni 2028. I en bilaga till avtalet förbinder sig också Scoutkåren Vikingarna att betala den årliga fastighetsskatten för lokalen. Fastighetsskatten var vid avtalets tecknande 5 760 kr/år men kommer att justeras av Skatteverket i juni 2025.

UNDERHÅLL OCH ANDRA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

- Rensning och utbyte av filter i fönsterventiler.
- Lås i bakre entrén installerades för nyckelfri hemtjänst (på begäran från kommunen).
- Viss uppfrysning/bättringsmålning av hissorgens inre väggar påbörjades.
- Funktionskontroll och besiktning av undercentral under perioden höst 24-vår 2025.
- Underhållsmålning av cykelställ.
- Rostangripen radiator och ventil i lägenhet byttes ut.
- Brandskyddskontroll och sotning genomfördes utan anmärkningar.
- 5-årig garantibesiktning av fönsterrenovering 2019, mindre anmärkningar i 11 lgh, åtgärdas av Tumba Glas våren 2025.
- Störande ljud av låsruddar vid hiss åtgärdades.
- Gatunamnsskylten Ångskärsgatan ändrad, brf har nu även adress Ångskärsg. 8.
- Nytt järnräcke monterat vid scouternas nödutgång pga påkörningsskada.
- Klotter på fasad borttaget.
- LS Fastighetssupport ronderar en gång i veckan och genomför vid behov åtgärder eller informerar styrelsen om underhållsbehov.
- Plantering av blommor, utbyte av några buskar samt gräsklippning.
- Ytterligare en snöskyffel införskaffad så att vi har i bägse entréerna.

KOMMANDE UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt. Underhållsplanen som uppdateras årligen är styrelsens instrument, för att förutom kunna bedöma behovet av underhåll, också är nödvändig som ett underlag för budgetarbetet, så att styrelsen kan ta ett långsiktigt ansvar för föreningens ekonomi. Några omedelbara större underhållsåtgärder, ser styrelsen för närvarande inte behov av.

Inom en period av 3–10 år kommer sannolikt följande större underhållsåtgärder att bli aktuella. Byte av undercentral, underhållsmålning av fönster, modernisering av hissen inkl. styrsystem, utbyte av motoriserade dörröppnare i bakre entrén och fasadrenovering. Samtliga åtgärder är kostsamma, men nödvändiga för att bevara både huset och det ekonomiska värdet på fastigheten. För att klara stora kommande underhållskostnader kommer det bli nödvändigt att ta upp nya lån. Storleken på kommande ränteutgifter är beroende av hur mycket föreningen under hand kan amortera.

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 080	983	913	886
Resultat efter finansiella poster	169	152	-115	69
Soliditet, %	45	41	40	41
Årsavgift/ kvm upplåten med bostadsrätt kr	630	570	523	500
Årsavgifternas andel av tot intäkter %	79	84	84	83
Energikostnad/ kvm BTA	248	232	231	229
Balansomslutning	7 039	7 321	7 206	7 294
Skuldsättning kr/ kvm upplåten med br	2 387	2 728	2 728	2 728
Skuldsättning kr/ kvm BTA	2 221	2 538	2 538	2 538
Skuldkvot i %	3,24	4,06	4,38	4,51
Sparande kr/ kvm	214	190	96	31
Räntekänslighet %	3,79	4,78	5,21	5,44

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 939 736	1 049 548	-2 112 563	152 335
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning yttre fond		148 352	-148 352	
Omföring fg års resultat			152 335	-152 335
Årets resultat				169 439
Vid årets slut	3 939 736	1 197 900	-2 108 580	169 439

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Ansamlad förlust	-2 108 580
Årets resultat	169 439
Totalt	-1 939 141
Disponeras för	
Avsättning till yttre fond (0,2% av taxeringsvärdet)	148 352
Balanseras i ny räkning	-2 087 493
Summa	-1 939 141

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 080 172	983 131
Övriga rörelseintäkter	3	83 635	6 850
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 163 807	989 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-737 415	-660 395
Administrationskostnader	5	-124 828	-134 403
Avskrivningar		-26 412	-26 412
Summa rörelsekostnader		-888 655	-821 210
Rörelseresultat		275 152	168 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 458	14 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 171	-30 736
Summa finansiella poster		-105 713	-16 436
Årets resultat		169 439	152 335

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	6 286 558	6 312 970
Summa materiella anläggningstillgångar		6 286 558	6 312 970
Summa anläggningstillgångar		6 286 558	6 312 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		53 130	41 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 767	50 113
Summa kortfristiga fordringar		106 897	91 662
Kassa och bank			
Kassa och bank		645 711	916 182
Summa kassa och bank		645 711	916 182
Summa omsättningstillgångar		752 608	1 007 844
SUMMA TILLGÅNGAR		7 039 166	7 320 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 939 736	3 939 736
Fond för yttre underhåll		1 197 900	1 049 548
Summa bundet eget kapital		5 137 636	4 989 284
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 108 580	-2 112 563
Årets resultat		169 439	152 335
Summa fritt eget kapital		-1 939 141	-1 960 228
Summa eget kapital		3 198 495	3 029 056
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 500 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		3 500 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 709	58 235
Skatteskulder		85 557	83 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	204 405	150 519
Summa kortfristiga skulder		340 671	291 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 039 166	7 320 814

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	169 439	152 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26 412	26 412
	195 851	178 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 851	178 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 235	-40 732
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	48 913	-38 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 529	99 960
 Amortering av låneskulder	 -500 000	
Årets kassaflöde	-270 471	99 960
Likvida medel vid årets början	916 182	816 222
Likvida medel vid årets slut	645 711	916 182

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar och skulder är sådana som förfaller inom 1 år.

Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärde där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver till ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens fond för yttre underhåll ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden ska, enligt stadgarna, göras årligen med minst 0,2% av fastighetens taxeringsvärde.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet

Totalt eget kapital/ totala tillgångar

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnad för värme, el och vatten/ BTA

Skuldkvot

Lån/ nettoomsättning

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar+årets kostnader för planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) / kvm upplåtna med bostadsrätt

Räntekänslighet

Visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader (1%)

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas årsavgifter	924 048	835 244
Hyror, lokal	150 840	145 320
Övrigt	5 284	2 567
Summa	1 080 172	983 131

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	6 850
Försäkringsersättning	83 635	-
Summa	83 635	6 850

Not 4 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	40 411	41 342
Fastighetsskötsel	29 058	31 314
Snöskottning/ sandning	10 241	5 061
Sotning	9 003	-
Underhåll	141 256	117 168
El	36 532	37 209
Fjärrvärme	309 141	293 731
Vatten	44 422	34 822
Renhållning	49 924	37 531
Kabel TV	382	370
Internet	33 828	31 392
Försäkringspremie	32 417	29 655
Bolagsverket	800	800
Summa	737 415	660 395

Not 5 Administrationskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskatt	5 760	5 760
Fastighetsavgift	37 488	36 547
Kontorsmateriel	1 111	999
Ersättning till revisor	11 250	12 500
Förvaltningsarvode	43 034	51 615
Bankkostnader	3 555	3 485
Föreningsavgifter	4 730	4 730
Övriga kostnader	17 900	18 767
Summa	124 828	134 403

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 603 515	6 603 515
	6 603 515	6 603 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-290 545	-264 133
-Årets avskrivning enligt plan	-26 412	-26 412
	-316 957	-290 545
Redovisat värde vid årets slut	6 286 558	6 312 970
Taxeringsvärde byggnader	20 176 000	20 176 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
	74 176 000	74 176 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
SHB 768007 3,060% ränta t.o.m. 2025-10-30	1 000 000
SHB 685168 3,353% ränta t.o.m. 2025-03-03	2 500 000
	3 500 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Bokslutsarvode	5 000	5 000
Revisionsarvode	12 500	12 500
LS Fastighetssupport december	6 908	6 003
Stockholm Exergi december	40 300	43 665
Stockholm Vatten och avfall	23 621	18 571
Fortnox	-	166
Upplupna räntor	11 853	2 986
Förutbetalda intäkter	104 223	61 628
	204 405	150 519

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 309 000	6 309 000

Underskrifter

Stockholm med datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Waldenström
Styrelseordförande

Eva Jolinder
Styrelseledamot

Anders Fridén
Styrelseledamot

Georg Burman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Kurt Gezelius
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende