

Årsredovisning

Brf Tamburmajoren 3

769601-7040

Styrelsen för Brf Tamburmajoren 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Fastigheten består av 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, som tilläggsförsäkring finns en ansvarsförsäkring för styrelsen. Om en medlem orsakar skada som drabbar fastigheten kan betalningsskyldighet uppstå för fastighetsförsäkringens självrisk, vilken ska täckas av medlemmens hemförsäkring.

Fastighetens totala taxeringsvärde ligger på 119 000 000 kr. Total boyta är 1933 m²
Till reparationsfonden har i enlighet med stadgarna avsatts 0,2% av taxeringsvärdet, 238 000 kr.

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna ska finansiera kommande underhåll, driftkostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Den ekonomiska förvaltningen samt delar av föreningens administration handhas av ECA Redovisning och förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom sedvanlig förvaltning av fastigheten har följande åtgärder utförts under året:

En avgiftshöjning på 12% trädde i kraft 1 januari 2024 för att möta ökade räntekostnader.

I januari uppdaterades fjärrvärmeinställningarna för att sänka temperaturerna med 3 grader vilket ska motsvara en inomhustemperatursänkning på ungefär en grad för att få en bekvämare inomhustemperatur och hålla nere kostnaderna.

I februari förhandlades vissa lånedelar om hos Handelsbanken vilken gav sänkt ränta.

Styrelsen undersökte intresse för att minska löpande kostnader genom ett kapitaltillskott för att betala av delar av husets lån och därmed minska räntekostnaden. På informationsmötet 8:e februari presenterades information om kapitaltillskott för föreningsmedlemmar och det blev en bra diskussion där styrelsen uppfattade att medlemmarna inte var positivt inställda till kapitaltillskott och hellre önskade att kostnadsbilden hanteras via medlemsavgiften.

Under februari skedde också en justering av stuprör och byte av fyra lövsilar runt huset.

OVK-besiktning utföres i mars inklusive injustering av luftflöde och rengöring av ventilationskanaler, takfläktar och fönsterventiler. Styrelsen har jobbat med att följa upp besiktningsanmärkningarna från OVK-besiktningen.

I maj upplevde flera medlemmar störningar på grund av fåglar från grannfastigheten och detta har åtgärdats i samarbete med grannfastigheten.

I september utfördes sotning utan anmärkningar.

I december utfördes städning av entrétak och rensning av stuprör på framsidan.

Avgiften höjdes med 10% från första november 2024 för att kunna hantera ökande kostnader från inflation, ränteläget och för att tillåta prioriterat underhåll.

Under året har brandsäkerhetsrundor utförts kvartalsvis av styrelsen samt en årlig besiktning av brandanordningar av bolaget Brandsäkra AB.

Styrelsen har hanterat en vattenskada i en medlemslägenhet, godkände en badrumrenovering, och sagt upp avtal med Comhem vilket kommer att avslutas juni 2025. Styrelsen har dessutom identifierat behov av professionell teknisk förvaltning för huset och har inlett ett arbete för att välja och anlita en teknisk förvaltare.

Medlemsinformation

Vid ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 fick styrelsen genom val och påföljande konstituering följande sammansättning:

Brian White, ordförande
Louise Klefvenberg, kassör och vice ordförande
Erik Sjöholm, ledamot
Camilla Lennarth, suppleant
Lena Grönkvist, suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

REVISOR

Fredrik Thorell, Baker Tilly

VALBEREDNING

Elisabeth White och Yvonne Folkesson

FÖRENINGENS LÅNEPORTFÖLJ (se fördelning i not 5)

Föreningens låneskuld uppgår idag till 15 270 273 kronor.

Idag är vår belåning på ca 7 900 kr/m². Enligt nyckeltal, baserade på ca 200 bostadsrättsföreningar kan följande utläsas:

Låg belåning = <5000 kr/m² Hög belåning => 10 000 kr/m²

PLANERADE AKTIVITETER FÖR 2025

Under 2025 kommer de kvarstående anmärkningarna från OVK-besiktningen tas omhand. Utöver det kommer projekt beslutas utifrån budget och underhållsplan, och brister som noteras och som kräver omedelbar insats kommer ges förtur. Exempel på underhåll som kan bli prioriterat under kommande år är byte av takfläkt, byte av fjärrvärmetryckbehållare, och lagning av putsen kring dörren på framsidans fasad.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 487	1 284	1 296	1 269
Resultat efter finansiella poster	-602	-597	-757	-1 042
Soliditet %	56	57	58	59
Avgift/m2 boyta	755	663	663	694
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	241	216	166	173
Räntor/intäkter i %	33	30	16	20
Skuld/m2 boyta	7 900	7 905	7 915	8 406
Räntekänslighet	10	12	12	12
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	0

Boyta: 1 933 m2

UPPLYSNING VID FÖRLUST

För att fortsätta parera räntor och övriga kostnadsökningar så höjdes avgifterna från och med november 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 404 961	1 599 333	-4 359 587	-596 649
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-596 649	596 649
Avsättning till underhållsfond		238 000	-238 000	
Årets resultat				-602 310
Belopp vid årets utgång	24 404 961	1 837 333	-5 194 236	-602 310

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 194 236
Årets resultat	-602 310
<i>Summa</i>	<i>-5 796 546</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond (0,2% av tax.värde)	238 000
Balanseras i ny räkning	-6 034 546
<i>Summa</i>	<i>-5 796 546</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 486 520	1 284 241
Övriga rörelseintäkter		–	9 443
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 486 520	1 293 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 046 950	-942 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-548 467	-555 701
Summa rörelsekostnader		-1 595 416	-1 498 332
Rörelseresultat		-108 896	-204 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 407	878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 821	-392 879
Summa finansiella poster		-493 414	-392 001
Resultat efter finansiella poster		-602 310	-596 649
Resultat före skatt		-602 310	-596 649
Årets resultat		-602 310	-596 649

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	35 768 561	36 317 028
Summa materiella anläggningstillgångar		35 768 561	36 317 028
Summa anläggningstillgångar		35 768 561	36 317 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		294 145	245 464
Övriga fordringar		98	9 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 182	26 674
Summa kortfristiga fordringar		325 425	281 721
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		344 006	470 770
Summa kassa och bank		344 006	470 770
Summa omsättningstillgångar		669 431	752 491
SUMMA TILLGÅNGAR		36 437 992	37 069 519

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 404 961	24 404 961
Fond för yttre underhåll	1 837 333	1 599 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 242 294</i>	<i>26 004 294</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 194 236	-4 359 587
Årets resultat	-602 310	-596 649
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 796 546</i>	<i>-4 956 236</i>
Summa eget kapital	20 445 748	21 048 058
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 270 273
		15 280 986
Summa långfristiga skulder	15 270 273	15 280 986
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	55 401	70 635
Skatteskulder	112 665	108 780
Övriga skulder	1	27 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 905	533 953
Summa kortfristiga skulder	721 972	740 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 437 993	37 069 520

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-108 896	-204 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	548 467	555 702
Erhållen ränta	2 407	–
Erlagd ränta	-495 821	-392 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53 843	-40 947
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-43 704	17 295
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-18 504	161 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 051	137 517
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-10 713	-19 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 713	-19 016
Årets kassaflöde	-126 764	118 501
Likvida medel vid årets början	470 770	352 269
Likvida medel vid årets slut	344 006	470 770

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 2	Intäkter	2024	2023
	Brf avgifter	1 458 888	1 281 396
	Pantsättningar och överlåtelser	6 182	2 845
	Övriga intäkter	21 450	–
	Elstöd	–	9 443
	Summa	1 486 520	1 293 684

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	El, uppvärmning, vatten och sophämtning	524 024	462 704
	Reparation och underhåll	215 865	186 644
	Fastighetsförsäkringspremier	32 657	31 493
	Fastighetsavgift	57 050	55 615
	Övriga externa kostnader	120 329	137 180
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	75 304	68 995
	Självrisker	21 720	–
	Summa	1 046 949	942 631

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Utgående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Ingående avskrivningar	-8 928 894	-8 373 193
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-548 467	-555 701
	Utgående avskrivningar	-9 477 361	-8 928 894
	Redovisat värde	35 768 561	36 317 028

Not 5 Skuld till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. Lån som ska ränteändras inom 12 månader avser den kortfristiga skulden.

Långgivare	Ränta i %	Ränteändring	Summa 2024	Summa 2023
Stadshypotek 658403	3,82%	2026-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 792385	3,24%	2028-12-30	1 728 125	1 736 875
Stadshypotek 447857	2,05%	2026-03-01	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 679099	3,76%	2027-03-01	777 148	779 111
Stadshypotek 447858	2,45%	2030-03-31	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 679098	3,89%	2027-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 581161	4,07%	3 mån rörligt	2 925 000	2 925 000
Stadshypotek 335664	1,01%	2025-12-30	1 740 000	1 740 000
Summa lån			15 270 273	15 280 986
Varav kortfristig del			4 665 000	7 440 986

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 250 000	17 250 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Brian White

Louise Klefenberg

Erik Sjöholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly

Fredrik Thorell
Auktoriserad revisor