

Årsredovisning 2019

BRF TAMBURMAJOREN 9

769604-1461

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 32 lägenheter om totalt 1 459 kvm varav en hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Peter Johansson	Ordförande
Gunilla Edelstam	Ledamot
Maria Tell	Ledamot
Christel Hemmings	Ledamot
Britta Vilval	Suppleant
Marianne Hamsten	Suppleant
Matilde Abejon	Suppleant

Valberedning

Britta Vilval

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jan-Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten uppfördes år 1937

Föreningen förvärvade fastigheten år 2000

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Utförda underhåll

Placering av sopkärshus utanför huset	2019
Renovering av trappuppgång inkl postlådor i NB	2019
Byte till säkerhetsklassade dörrar alla lägenheter	2019
Brandskyddskontroll	2018
Byte av rökgasfläkt på yttertaket	2018
Installation av ventilation i lgh källarvåning	2017
OVK-besiktning	2017
Installation av inspektionslucka tak till brunn	2017
Brandbesiktning och diverse åtgärder	2017
Indragning fiberoptik	2017
Besiktning av miljöförvaltningen	2016
Kontroll och sotning av öppna spisar	2016
Lägenhetsbesiktning av rör och ombyggnader	2016
Renovering och försäljning av lägenhet	2013
OVK-besiktning	2012
Byte av rökgasventilation på yttertaket	2011
Elslingor hängrännor och stuprör	2011
Uppförande av lägenhet på vinden	2005
Uppförande av lägenhet på källarplan	2005
Stambyte av fastigheten	2004
Installation av fjärrvärme	2004

Planerade underhåll

Iordningställa plantering utanför	2020
Fasad- och balkongbesiktning	2020
OVK-besiktning	

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabolaget Sickla AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Nordic Green Energy o Ellevio AB
Kallvatten/Sophantering	Stockholms Vatten och Avfall AB
Tidningsåtervinning	Stena Recycling AB
Hiss	Trygga Hiss i Stockholm AB
Jour	Bravida Sverige AB
Städning	Skura SwedenAB
Lägenhetsförteckning	Nabolagen Sickla AB
Fiberoptik	IP Only Networks AB
Bank	Svenska Handelsbanken
Trädgårdsskötsel/snöröjning	Miljö & Trädgårdsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering trappuppgång, postlådor i trapphus, sophantering utanför samt byte till säkerhetsdörrar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	961 174	1 007 381	1 022 292	925 406
Resultat efter fin. poster	-340 830	-61 737	-38 804	-108 547
Soliditet, %	75	78	78	78
Yttre fond	1 668 571	1 570 491	1 418 691	1 266 891
Taxeringsvärde	80 000 000	50 600 000	50 600 000	50 600 000
Bostadsyta, kvm	1 459	1 459	1 459	1 459
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	580	603	610	604
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 070	4 265	4 271	4 271
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,44	1,54	1,64
Belåningsgrad, %	24,62	21,65	21,57	21,46

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	19 310 507	-	-	19 310 507
Upplåtelseavgifter	5 625 222	-	-	5 625 222
Fond, yttre underhåll	1 570 491	-	98 080	1 668 571
Balanserat resultat	-3 324 484	-61 737	-98 080	-3 484 301
Årets resultat	-61 737	61 737	-340 830	-340 830
Eget kapital	23 119 999	0	-340 830	22 779 169

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 484 301
Årets resultat	-340 830
Totalt	-3 825 131

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-66 240
Balanseras i ny räkning	-3 998 891
	-3 825 131

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		961 174	1 007 381
Rörelseintäkter		-2	-5
Summa rörelseintäkter		961 172	1 007 376
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-843 538	-689 765
Övriga externa kostnader	8	-98 771	-60 976
Personalkostnader	9	-115 189	-76 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 544	-152 544
Summa rörelsekostnader		-1 210 043	-979 497
Rörelseresultat		-248 870	27 879
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-91 960	-89 616
Summa finansiella poster		-91 960	-89 616
Resultat efter finansiella poster		-340 830	-61 737
Årets resultat		-340 830	-61 737

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark	11	30 051 766	28 738 838
Maskiner och inventarier	12	12 537	17 745
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>30 064 303</i>	<i>28 756 583</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><u>30 064 303</u></u>	<u><u>28 756 583</u></u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	13	29 870	33 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	17 556	18 722
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 426</i>	<i>52 110</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		302 371	814 709
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>302 371</i>	<i>814 709</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><u>349 798</u></u>	<u><u>866 819</u></u>

Summa tillgångar

30 414 101 29 623 403

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 935 729	24 935 729
Fond för yttre underhåll		1 668 571	1 570 491
Summa bundet eget kapital		26 604 300	26 506 220
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 484 301	-3 324 484
Årets resultat		-340 830	-61 737
Summa fritt eget kapital		-3 825 131	-3 386 221
Summa eget kapital		22 779 169	23 119 999
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	2 550 000
Summa långfristiga skulder		0	2 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 736	144 060
Övriga kortfristiga skulder		7 397 432	3 672 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 764	137 182
Summa kortfristiga skulder		7 634 932	3 953 403
Summa eget kapital och skulder		30 414 101	29 623 403

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tamburmajoren 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	0,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristigt skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	106 438	104 316
Årsavgifter, bostäder	845 616	879 065
Övriga intäkter	9 118	23 995
Summa	961 172	1 007 376

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	5 063	4 994
Fastighetsskötsel	3 118	2 352
Snöskottning	4 704	4 574
Städning	36 800	38 974
Trädgårdsarbete	1 040	10 784
Övrigt	9 875	0
Summa	60 600	61 678

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	91 688	68 756
Summa	91 688	68 756

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Renovering fastighet	66 240	53 720
Övrigt	133 550	0
Summa	199 790	53 720

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	94 172	79 939
Sophämtning	34 289	37 237
Uppvärmning	258 757	261 131
Vatten	33 720	32 926
Summa	420 938	411 233

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	18 706	18 409
Fastighetsskatt	44 064	42 784
Kabel-TV	0	25 433
Samfällighet	7 752	7 752
Summa	70 522	94 378

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	32 503	0
Kameral förvaltning	24 428	23 481
Revisionsarvoden	12 500	9 375
Övriga förvaltningskostnader	29 341	28 120
Summa	98 771	60 976

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	25 189	16 212
Styrelsearvoden	90 000	60 000
Summa	115 189	76 212

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 425	89 616
Övriga räntekostnader	2 535	0
Summa	91 960	89 616

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 846 554	30 846 554
Årets inköp	1 460 264	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 306 818	30 846 554
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 107 716	-1 960 380
Årets avskrivning	-147 336	-147 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 255 052	-2 107 716
Utgående restvärde enligt plan	30 051 766	28 738 838
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 234 474</i>	<i>10 234 474</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	26 000 000
Summa	80 000 000	50 600 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 211	129 211
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 211	129 211
Ingående ackumulerad avskrivning	-111 466	-106 258
Avskrivningar	-5 208	-5 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 674	-111 466
Utgående restvärde enligt plan	12 537	17 745

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 190	2 388
Deklarerad skatt	-196	1 084
Lagstadg soc avg lönesk	3	3
Skattekonto	29 546	29 546
Utläggsskulder	-673	367
Summa	29 870	33 388

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	1 234	1 234
Försäkringspremier	4 699	4 603
Förvaltning	6 297	6 108
Räntor	386	270
Vatten	0	89
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 940	6 418
Summa	17 556	18 722

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-12-30	2,12 %	2 550 000	2 550 000
Stadshypotek	2020-06-25	1,01 %	2 970 000	2 992 500
Stadshypotek	2019-05-02	0,95 %		295 514
Stadshypotek	2020-03-09	1,25 %	384 147	384 147
Handelsbanken	2020-05-14	0,94 %	1 000 000	
Stadshypotek	2020-07-27	0,90 %	200 000	
Stadshypotek	2020-05-04	0,95 %	293 285	
Summa			7 397 432	6 222 161

Kortfristig del av långfristig skuld 7.397.432

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfor. dr.	-4 162	-2 508
Beräknat revisionsarvode	9 375	6 250
El	7 569	13 482
Förutbetalda avgifter/hyror	83 213	79 161
Städning	3 202	2 997
Uppvärmning	33 234	35 162
Utgiftsräntor	4 887	2 638
Vatten	5 619	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 827	0
Summa	147 764	137 182

Not 17, Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Totalt uttagna pantbrev

11 739 000

11 739 000

Summa

11 739 000

11 739 000

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 17

Ort och datum

Peter Johansson

Peter Johansson
Ordförande

M. Tell

Maria Tell
Ledamot

Gunilla Edelstam

Gunilla Edelstam
Ledamot

Christel Hemmings

Christel Hemmings
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 24

Jan-Erik Forsberg

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Tamburmajoren 9

Org.nr 769604-1461


Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tamburmajoren 9 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 April 2020


Jan-Erik Forsberg
Revisor