

Årsredovisning 2018

BRF TAMBURMAJOREN 9 769604-1461

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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
Dennis Bano	Ledamot
Maria Tell	Ledamot
Matilde Abejon	Ledamot
Britta Vilval	Suppleant
Marianne Hamsten	Suppleant

Valberedning

Britta Vilval

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Jan-Erik Forsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-05. 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

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

Balkongbesiktning	2019
Renovering av trapphus	2019
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2019
Placering av sopkärl utanför huset	2019
Brevboxar placerade i källarplan	2019

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
El	Nordic Green Energy
Kallvatten/Sophantering	Stockholms vatten
Tidningsåtervinning	Stena recycling
Hiss	Trygga Hiss AB
Jour	Bravida
Städning	Skura
Lägenhetsförteckning	Conzignus Hem och Fastighet AB
TV	Fiberoptik från IP Only
Bank	Svenska Handelsbanken
Trädgårdsskötsel/snöröjning	Miljö & Trädgårdsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av ventilation i lägenhet NB. Installation av ny rökgasfläkt på yttertak.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 007 381	1 022 292	925 406	1 020 661
Resultat efter fin. poster	-61 737	-38 804	-108 547	48 733
Soliditet, %	78	78	78	78
Yttre fond	1 570 491	1 418 691	1 266 891	1 149 891
Taxeringsvärde	50 600 000	50 600 000	50 600 000	39 000 000
Bostadsyta, kvm	1 459	1 459	1 459	1 459
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	603	610	604	610
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 265	4 271	4 271	4 271
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,54	1,64	2,62
Belåningsgrad, %	21,65	21,57	21,46	21,35

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	19 310 507	-	-	19 310 507
Upplåtelseavgifter	5 625 222	-	-	5 625 222
Fond, yttre underhåll	1 418 691	-	151 800	1 570 491
Balanserat resultat	-3 133 880	-38 804	-151 800	-3 324 484
Årets resultat	-38 804	38 804	-61 737	-61 737
Eget kapital	23 181 736	0	-61 737	23 119 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 324 484
Årets resultat	<u>-61 737</u>
Totalt	-3 386 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-53 720
Balanseras i ny räkning	<u>-3 484 301</u>
	-3 386 221

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 007 381	1 022 292
Rörelseintäkter		-5	-1
Summa rörelseintäkter		1 007 376	1 022 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-689 765	-720 815
Övriga externa kostnader	8	-60 976	-54 887
Personalkostnader	9	-76 212	-36 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 544	-152 544
Summa rörelsekostnader		-979 497	-964 960
Rörelseresultat		27 879	57 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89 616	-96 147
Summa finansiella poster		-89 616	-96 135
Resultat efter finansiella poster		-61 737	-38 804
Årets resultat		-61 737	-38 804

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	28 738 838	28 886 174
Maskiner och inventarier	12	17 745	22 953
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>28 756 583</i>	<i>28 909 127</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>28 756 583</i>	<i>28 909 127</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	33 388	31 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	18 722	19 995
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>52 110</i>	<i>51 329</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		814 709	689 021
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>814 709</i>	<i>689 021</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>866 819</i>	<i>740 350</i>
Summa tillgångar		29 623 403	29 649 477

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 935 729	24 935 729
Fond för yttre underhåll		1 570 491	1 418 691
Summa bundet eget kapital		26 506 220	26 354 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 324 484	-3 133 880
Årets resultat		-61 737	-38 804
Summa fritt eget kapital		-3 386 221	-3 172 684
Summa eget kapital		23 119 999	23 181 736
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 550 000	6 231 147
Summa långfristiga skulder		2 550 000	6 231 147
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 672 161	0
Leverantörsskulder		144 060	64 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	137 182	171 894
Summa kortfristiga skulder		3 953 403	236 594
Summa eget kapital och skulder		29 623 403	29 649 477

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 föreningsstämma 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 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, bostäder	104 316	103 284
Årsavgifter, bostäder	879 065	890 208
Övriga intäkter	23 995	28 799
Summa	1 007 376	1 022 291

Not 3, Fastighetsskötsel	2018	2017
Besiktning och service	4 994	14 151
Fastighetsskötsel	2 352	2 588
Snöskottning	4 574	10 417
Städning	38 974	35 976
Trädgårdsarbete	10 784	10 510
Summa	61 678	73 642

Not 4, Reparationer	2018	2017
Reparationer	68 756	80 544
Summa	68 756	80 544

Not 5, Planerade underhåll	2018	2017
Renovering fastighet	53 720	0
Ventilation OVK	0	36 250
Summa	53 720	36 250

Not 6, Taxebundna kostnader	2018	2017
Fastighetsel	79 939	73 635
Sophämtning	37 237	37 078
Uppvärmning	261 131	295 047
Vatten	32 926	26 304
Summa	411 233	432 064

Not 7, Övriga driftskostnader	2018	2017
Fastighetsförsäkringar	18 409	18 131
Fastighetsskatt	42 784	42 080
Kabel-TV	25 433	31 644
Samfällighet	7 752	6 460
Summa	94 378	98 315

Not 8, Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	1 649
Kameral förvaltning	23 481	22 916
Revisionsarvoden	9 375	9 375
Övriga förvaltningskostnader	28 120	20 947
Summa	60 976	54 887

Not 9, Personalkostnader	2018	2017
Sociala avgifter	16 212	6 714
Styrelsearvoden	60 000	30 000
Summa	76 212	36 714

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 616	96 147
Summa	89 616	96 147

Not 11, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	30 846 554	30 846 554
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 846 554	30 846 554
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 960 380	-1 813 044
Årets avskrivning	-147 336	-147 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 107 716	-1 960 380
Utgående restvärde enligt plan	28 738 838	28 886 174
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 234 474</i>	<i>10 234 474</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	50 600 000	50 600 000

Not 12, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 211	129 211
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 211	129 211
Ingående ackumulerad avskrivning	-106 258	-101 050
Avskrivningar	-5 208	-5 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-111 466	-106 258
Utgående restvärde enligt plan	17 745	22 953

Not 13, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1 084	1 788
Skattekonto	29 546	29 546
Övriga fordringar	2 758	0
Summa	33 388	31 334

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
El	0	85
Fastighetsskötsel	1 234	1 116
Försäkringspremier	4 603	4 603
Förvaltning	6 108	5 871
Kabel-TV	0	8 062
Räntor	270	258
Vatten	89	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 418	0
Summa	18 722	19 995

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
Stadshypotek	2020-12-30	2,12 %	2 550 000	2 550 000
Stadshypotek	2019-06-25	0,95 %	2 992 500	3 000 000
Stadshypotek	2019-05-02	0,95 %	295 514	297 000
Stadshypotek	2019-03-07	1,00 %	384 147	384 147
Summa			6 222 161	6 231 147

Varav amorteras inom 12 månader

36 824

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Avräkn. avgifts- & hyresfordr.	-2 508	-9 419
Beräknat revisionsarvode	6 250	6 250
El	13 482	8 088
Förutbetalda avgifter/hyror	79 161	85 191
Löner	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Städning	2 997	-0
Uppvärmning	35 162	38 893
Utgiftsräntor	2 638	3 465
Summa	137 182	171 894

Not 17, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 739 000	11 739 000
Summa	11 739 000	11 739 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Förslag från styrelsen godkändes på extrastämma för renovering av trapphus, byte av dörrar till säkerhetsdörrar samt postboxar i källarvåning som kommer att ske första halvan av 2019.

Underskrifter

Stockholm, 2019 - 04 - 15

Ort och datum

Peter Johansson

Peter Johansson
Ordförande

Maria Tell

Maria Tell
Ledamot

Dennis Bano

Dennis Bano
Ledamot

Matilde Abejon

Matilde Abejon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 16

Jan-Erik Forsberg

Jan-Erik Forsberg
Revisor

Till Föreningsstämman i BRF Tamburmajoren 9

Org.nr 769604-1461

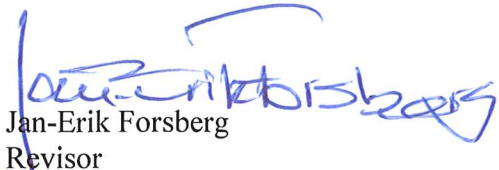
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tamburmajoren 9 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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 ersättningskyldig 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 16 April 2019


Jan-Erik Forsberg
Revisor