

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Tamburmajoren 3**

769601-7040

Räkenskapsåret

2019

ST MJ

Styrelsen för Brf Tamburmajoren 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Fastigheten består av 32 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt samt en lokal.

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 77 405 000 kr.

Till reparationsfonden har i enlighet med stadgarna avsatts 0,2% av taxeringsvärdet, 154 810 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 Carin Forslund AB.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

För att komma till rätta med de skador som noterades hösten 2018, vilka uppkommit i källarplanet/markplanet utfördes under första halvåret 2019 ett omfattande arbete med att ta fram en plan för vad som måste göras samt hur befintliga ytor bäst skulle kunna nyttjas. En plan som också låg till grund för att finna en sund och realistisk finansiering av projektet.

Vid stämman presenterades av styrelsen upprättat förslag, varvid beslutades att en renovering och ombyggnad skulle genomföras samt att befintliga garageytor skulle konverteras till tre nya lägenheter.

Efter stämmans beslut har ett intensivt arbete utförts med ansökan om bygglov, anmälan om startbesked samt har flertalet samrådsmöten hållits med kommunens handläggare. Sedan vi under senhösten erhållit ett startbesked kunde vi gå igång med rivnings- och förstärkningsarbeten samt entreprenadarbeten i mindre omfattning.

Parallellt med detta arbete upphandlades en komplettering av entreprenadföretag samt kunde en tömning och rensning av förråden göras jämte ytor friläggas.

En genomlysning har dessutom gjorts av alla lagkrav som rör de tekniska aspekterna av

byggnaden, vilka vi löpande måste planera för.

### **Verksamhetsplan för 2020**

Under första halvåret genomförs och avslutas vårt reparations- och ombyggnadsprojekt i markplanet.

Under andra halvåret kommer de tre lägenheter som nu produceras att utbjudas och säljas.

I övrigt kommer fastigheten på sedvanligt sätt förvaltas, där eventuella brister som uppkommer under året hanteras löpande anpassat till föreningens ekonomi.

### **Medlemsinformation**

Vid extra föreningsstämma 2018-12-12 fick styrelsen genom val och påföljande konstituering följande sammansättning.

Martina Jall, ordförande  
Fredrik Fällström, ledamot, kassör  
Mikael Johansson, ledamot  
Thomas Andersson, ledamot  
Jaakko Tätilä, ledamot  
Eva Dalhof, ledamot  
Eva Bothén, suppleant

Vid föreningsstämman 2019-06-13 fick styrelsen genom val och påföljande konstituering följande sammansättning.

Martina Jall, ordförande  
Fredrik Fällström, ledamot, kassör  
Thomas Andersson, ledamot  
Maria Schölander, ledamot  
Jaakko Tätilä, ledamot  
Pauline Robson, suppleant

Antecknas att Maria Schölander under hösten 2019 lämnat styrelsen.

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

Föreningens styrelse har hållit 8 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### **Revisor**

Thorell Revision AB, Fredrik Thorell

### **Valberedning**

Camilla Lennarth

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 221       | 1 310       | 1 303       | 1 302       | 1 297       |
| Resultat efter finansiella poster | -133        | -177        | -34         | 15          | 15          |
| Soliditet (%)                     | 49          | 50          | 50          | 50          | 51          |

### Förändring av eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | -13 289 961                  | -782 159                            | 1 036 155                      | 177 367                   | <b>-12 858 598</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | -113 554                            | 290 921                        | -177 367                  | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | 132 080                   | <b>132 080</b>     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>-13 289 961</b>           | <b>-895 713</b>                     | <b>1 327 076</b>               | <b>132 080</b>            | <b>-12 726 518</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 327 076        |
| årets förlust    | -133 174          |
|                  | <b>-1 460 250</b> |

|   |                   |
|---|-------------------|
| behandlas så att<br>avsättes till reparationsfond | 154 810           |
| i ny räkning överföres                            | -1 615 060        |
|   | <b>-1 460 250</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01</b>  | <b>2018-01-01</b>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
|   | <b>1</b>   | <b>-2019-12-31</b> | <b>-2018-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                    |                    |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 221 253          | 1 310 110          |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>1 221 253</b>   | <b>1 310 110</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                    |                    |
| Övriga externa kostnader  | 3          | -760 972           | -887 666           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -436 589           | -435 495           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-1 197 561</b>  | <b>-1 323 161</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>23 692</b>      | <b>-13 051</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -156 866           | -164 316           |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-156 866</b>    | <b>-164 316</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-133 174</b>    | <b>-177 367</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-133 174</b>    | <b>-177 367</b>    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-133 174</b>    | <b>-177 367</b>    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4          | 24 398 650        | 24 835 238        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>24 398 650</b> | <b>24 835 238</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>24 398 650</b> | <b>24 835 238</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Varulager m. m.</i>                        |            |                   |                   |
| Pågående arbeten                              | 5          | 723 384           | 0                 |
| <b>Summa varulager</b>                        |            | <b>723 384</b>    | <b>0</b>          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Avgiftsfordringar                             |            | 200 059           | 208 365           |
| Övriga fordringar                             |            | 113               | 37                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 25 598            | 14 321            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>225 770</b>    | <b>222 723</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 568 182           | 777 373           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>568 182</b>    | <b>777 373</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 517 336</b>  | <b>1 000 096</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>25 915 986</b> | <b>25 835 334</b> |

*JS MB*

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 289 961

13 289 961

Underhållsfond

895 713

782 159

**Summa bundet eget kapital**

**14 185 674**

**14 072 120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 327 076

-1 036 155

Årets resultat

-133 174

-177 367

**Summa fritt eget kapital**

**-1 460 250**

**-1 213 522**

**Summa eget kapital**

**12 725 424**

**12 858 598**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

12 375 000

12 375 000

**Summa långfristiga skulder**

**12 375 000**

**12 375 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

14 666

8 114

Leverantörsskulder

283 898

78 345

Skatteskulder

94 668

92 404

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

422 330

422 873

**Summa kortfristiga skulder**

**815 562**

**601 736**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**25 915 986**

**25 835 334**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Byggnader                          | 100 år |
| Investeringar i fastigheten        | 15 år  |
| Förbättring yttertak samt sopstuga | 10 år  |
| Hissar                             | 30 år  |

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

|                                       | 2019              | 2018              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>BRF-avgifter och garageplatser</b> |                   |                   |
| Brf avgifter                          | -1 215 705        | -1 216 746        |
| Garageplatser                         | 0                 | -76 433           |
| Övriga intäkter                       | -5 547            | -16 931           |
|                                       | <b>-1 221 252</b> | <b>-1 310 110</b> |

### Not 3 Rörelsekostnader

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                  |                  |                  |
| El, uppvärmning, vatten och sophämtning | 355 784          | 382 021          |
| Reparationer och underhåll              | 96 829           | 277 955          |
| Fastighetsförsäkringspremier            | 25 829           | 25 276           |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift        | 48 114           | 46 554           |
| Övriga externa kostnader                | 124 574          | 93 830           |
| Styrelsearvoden och sociala avgifter    | 58 591           | 62 030           |
| Kompensation                            | 45 000           | 0                |
| Advokat- och rättegångskostnader        | 6 250            | 0                |
| Avskrivningar                           | 436 589          | 435 495          |
|   | <b>1 197 560</b> | <b>1 323 161</b> |

KS  
mj



#### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 31 230 263        | 31 230 263        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 230 263</b> | <b>31 230 263</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 395 025        | -5 959 530        |
| Årets avskrivningar                             | -436 589          | -435 495          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 831 614</b> | <b>-6 395 025</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>24 398 649</b> | <b>24 835 238</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 28 405 000        | 33 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 49 000 000        | 23 777 000        |
|   | <b>77 405 000</b> | <b>56 777 000</b> |

#### Not 5 Pågående arbete

|                              | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|------------------------------|----------------|------------|
| Aktiverade nedlagda utgifter | 723 384        | 0          |
|                              | <b>723 384</b> | <b>0</b>   |

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare          | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 801052 | 1,35           |                           | 2 000 000                | 2 000 000                |
| Stadshypotek 107949 | 1,35           |                           | 1 750 000                | 1 750 000                |
| Stadshypotek 972594 | 1,35           |                           | 1 740 000                | 1 740 000                |
| Stadshypotek 903352 | 1,35           |                           | 785 000                  | 785 000                  |
| Stadshypotek 32246  | 1,5            | 2022-06-30                | 4 100 000                | 4 100 000                |
| Stadshypotek 061758 | 1,1            | 2020-12-01                | 2 000 000                | 2 000 000                |
|                     |                |                           | <b>12 375 000</b>        | <b>12 375 000</b>        |

#### Not 7 Ställda säkerheter

|                      | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 750 000        | 20 750 000        |
|                      | <b>20 750 000</b> | <b>20 750 000</b> |

06-07

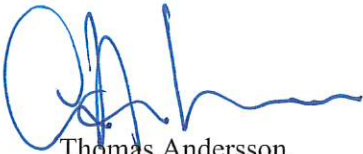
Stockholm 2020-04-30



Fredrik Fällström



Martina Jall



Thomas Andersson



Jakko Tätilä

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04



Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor  
Thorell Revision AB