

Årsredovisning
för
Brf Majtalaren 3
769602-1877

Räkenskapsåret
2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Majtalaren 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegänsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-11-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15.

Föreningen är ett s k privatbostadsföretag, d v s en äkta bostadsrättsförening, vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten

Föreningens fastighet Majtalaren 11 färdigställdes 1935. Värdeår är 1953. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2736 kvm varav 2524 kvm utgör lägenhetsyta och 212 kvm utgör lokalyta. Föreningen består av 54 medlemslägenheter. Tomten är 1093 kvm, fastighetens mark innehas med äganderätt och inkluderar 6 st parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Energideklarationen är giltig till och med 2032-05-03.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Princip Redovisning AB och den tekniska förvaltningen av Driftia AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-04-27 haft följande sammansättning:

Karl Samuelsson	Ordförande
Karl Eskner	Ledamot
Jonas Bedinger	Ledamot
Åsa Fagerqvist	Ledamot
Madeleine Persson	Ledamot (avgick på egen begäran 2023-08-14)
Agneta Reuss	Suppleant

Styrelsen har under året haft 14(10) protokollförda möten samt kontinuerlig kontakt i flertalet föreningsangelägenheter.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Vid årsstämman valdes KPMG till revisor (ansvarig Katrine Elbra)

Gjorda renoveringar/underhåll

Renovering badrumsstammar	1999-2000
Byte av elstigare, 3-fas el installerat i fastigheten	2004
Byte av stammar (partiellt)	2007
Byte av stammar (ej tid bytta)	2010-2011
Underhåll fönster	2012
Ny undercentral	2015
Anläggning cykelparkering	2015
Renovering hiss	2016
Anläggning nytt sophanteringssystem	2016
Underhåll tak	2018
Besiktning och spolning av horisontell stam	2019
Stambyte horisontella avloppsstammar i kallarplanet	2021
Iordningsställande av cykelrum	2021
Renovering piskbalkong	2022
Anläggning utökad avfallshantering	2023
Underhåll tak	2023
Underhåll/reparation samtliga maskiner i tvättstugan	2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Installation av nya kärl för avfallshantering (klar februari)
- * Besiktning av tak, upphandling och genomförande av takreparation (klar augusti)
- * Ärende i hyresnämnden avseende andrahandsupplåtelse avgörs till föreningens fördel (augusti)
- * Uppdatering av Underhållsplan från 2020 (oktober)
- * Extra amortering på föreningens fastighetslån om 750 TSEK i samband med omläggning av lån (december)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 73(72) samt vid årets slut 71(73). Under året har 5 st överlåtelser skett. Stadgeenlig överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut.

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per lägenhet under 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Styrelsen beslutade höja avgifterna med 30% per den 2023-07-01 för att täcka föreningens ökade kostnader för drift, underhåll och räntor samt kommande renoveringar.

Hyran för p-platser höjdes 23-04-01 till 1800 kr/mån och beslutades höjas ytterligare till 2000 kr/mån per 2024-02-01.

Föreningen upplåter 5 lokaler med hyresrätt varav samtliga är uthyrda. Verksamhet i lokalerna bedrivs av följande:

Verksamhet	Yta kvm	Kontraktets löptid
Firma Hanna Ekstrand	74	2026-02-14
Firma Hanna Ekstrand	8	2026-12-31
Ingvar Storm	30,5	2027-10-31
Xu Kun	12	2025-09-30
Jakob Solberg	64	2025-04-30

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 890	1 725	1 718	1 683
Resultat efter finansiella poster	50	-634	-996	-243
Soliditet (%)	77	75	76	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	583	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 890	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 106	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	159	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelseavg kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 257 787	10 448 234	1 098 331	-4 509 093	-633 633	28 661 626
Disposition av föregående års resultat:			260 920	-894 553	633 633	0
Årets resultat					49 666	49 666
Belopp vid årets utgång	22 257 787	10 448 234	1 359 251	-5 403 646	49 666	28 711 292

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 403 647
årets vinst	49 666
	-5 353 981
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	891 000
i ny räkning överföres	-6 244 981
	-5 353 981

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 889 907	1 724 856
Övriga rörelseintäkter	2	12 877	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 902 784	1 724 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 137 938	-1 477 092
Övriga externa kostnader	4	-168 463	-354 155
Personalkostnader	5	-78 852	-74 913
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-333 395	-382 708
Summa rörelsekostnader		-1 718 648	-2 288 868
Rörelseresultat		184 136	-564 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 001	1 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-150 471	-71 267
Summa finansiella poster		-134 470	-69 621
Resultat efter finansiella poster		49 666	-633 633
Resultat före skatt		49 666	-633 633
Årets resultat		49 666	-633 633

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

36 294 698

36 628 093

Summa materiella anläggningstillgångar

36 294 698

36 628 093

Summa anläggningstillgångar

36 294 698

36 628 093

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

385 905

297 439

Övriga fordringar

30

11

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 684

0

Summa kortfristiga fordringar

395 619

297 450

Kassa och bank

Kassa och bank

634 518

1 074 655

Summa kassa och bank

634 518

1 074 655

Summa omsättningstillgångar

1 030 137

1 372 105

SUMMA TILLGÅNGAR

37 324 835

38 000 198

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 706 021	32 706 021
Fond för yttre underhåll		1 359 251	1 098 331
Summa bundet eget kapital		34 065 272	33 804 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 403 647	-4 509 093
Årets resultat		49 666	-633 633
Summa fritt eget kapital		-5 353 981	-5 142 726
Summa eget kapital		28 711 291	28 661 626
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 891 788	5 783 576
Övriga skulder		22 800	22 800
Summa långfristiga skulder		2 914 588	5 806 376
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 947 900	2 893 768
Förskott från kunder		1 896	0
Leverantörsskulder		115 813	114 907
Skatteskulder		11 910	9 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	621 437	514 425
Summa kortfristiga skulder		5 698 956	3 532 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 324 835	38 000 198

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	49 666	-633 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		333 395	382 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		383 061	-250 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-88 466	12 042
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 703	117 860
Förändring av leverantörsskulder		906	-31 136
Förändring av kortfristiga skulder		111 722	8 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten		397 520	-143 599
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-837 656	-87 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-837 656	-87 656
Årets kassaflöde		-440 136	-231 255
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 074 655	1 305 910
Likvida medel vid årets slut		634 519	1 074 655

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.

Föreningen tillämpar förenklingsregeln enligt K2, vilket innebär att kostnader som skiljer sig mindre än 20% mellan åren, inte periodiseras.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	16,6 år
Stambyte	80 år
Värmeanläggning	40 år
Elanläggning	60 år
Markanläggning	25 år
Soprum	20 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 391 464	1 290 074
Hysesintäkter lokaler	259 064	239 542
Debiterad fastighetsskatt lokaler	9 526	9 526
Hysesintäkter parkeringsplatser	122 700	126 000
Intäkter bredbandsavgift	81 285	26 076
Avgift andrahandsupplåtelser	7 892	13 148
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	14 662	18 274
Påminnelseavgifter	1 800	1 860
Övriga rörelseintäkter	1 513	355
Elstöd	12 877	0
	1 902 783	1 724 855

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt abonnemang för bredband/kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 906	53 773
Snöröjning/sandning	35 263	23 994
Trädgårdsskötsel	18 650	37 805
Städning	44 322	44 044
Hiss	11 088	31 799
Övr besiktn samt bevakning/jour	3 250	0
Reparationer	77 882	418 411
Elförbrukning	62 959	75 339
Fjärrvärme	405 168	368 222
Vatten/avlopp	83 586	62 796
Sophämtning/renhållning	28 900	22 439
Fastighetsförsäkring	39 801	36 730
Kabel-TV/Bredband	103 203	114 038
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	100 406	98 042
Självrisk	0	52 653
Övriga fastighetskostnader	64 554	37 007
	1 137 938	1 477 092

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning Storholmen	0	110
Överlåtelse-/pantnoteringsavg mm	25 690	23 912
Arvode ekonomisk förvaltning Princip Redovisning	59 796	67 752
Bankkostnader	4 324	6 504
Övriga externa kostnader	14 901	16 710
Revisionsarvode	25 000	23 750
Medlems-/styrelsemöte	15 659	13 295
Konsultarvoden	23 093	202 123
	168 463	354 156

Not 5 Styrelsearvode

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 852	14 913
Totala arvoden och sociala kostnader	78 852	74 913

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Ingående avskrivningar	-8 356 912	-7 974 204
Årets avskrivningar	-333 395	-382 708
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 690 307	-8 356 912
Utgående redovisat värde	36 294 699	36 628 094
Taxeringsvärden byggnader	37 460 000	37 460 000
Taxeringsvärden mark	93 000 000	93 000 000
	130 460 000	130 460 000

Not 7 Räntekostnader/ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	150 467	71 233
Räntekostnader leverantörsskulder	0	34
Räntekostnader skattekonto	4	0
Ränteintäkter bank	-16 001	-1 646
	134 470	69 621

Not 8 Skulder kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek villkorsändr.dag 24-12-01 räntesats 4,52%	2 056 112	2 893 768
Stadshypotek villkorsändr.dag 24-12-01 räntesats 0,74%	2 891 788	2 891 788
Stadshypotek villkorsändr.dag 25-12-01 räntesats 0,89%	2 891 788	2 891 788
	7 839 688	8 677 344

Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Den kortfristiga delen av den långfristiga skulden är:

Lån med villkorsändring under 2024 4 947 900 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	15 002	15 002
Upplupna räntekostnader	7 487	8 485
Förutbetalda avgifter/hyror Q1	524 092	418 563
Övriga interimsskulder	14 856	12 375
	621 437	514 425

Not 10 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	-16 001	-1 646
Erlagd ränta	150 467	71 233
	134 466	69 587

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000
	13 300 000	13 300 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Bedinger
Ledamot

Karl Eskner
Ledamot

Åsa Fagerqvist
Ledamot

Karl Samuelsson
Ordförande

Agneta Reuss
Suppleant

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

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor
KPMG

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Agneta Reuss

Underskrivare 1

Serienummer: 5e4245547ff07b[...]3fdd441c5a40a

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-02 09:30:20 UTC



ÅSA FAGERQVIST

Underskrivare 1

Serienummer: 0659aacd5db57a[...]d7d9dc13b0cf7

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-05-02 09:50:01 UTC



KARL SAMUELSSON

Underskrivare 1

Serienummer: 7a4e44b7fa5b4d[...]ab823de840d29

IP: 85.229.xxx.xxx

2024-05-02 09:50:33 UTC



Ulf Jonas Wilhelm Bedinger

Underskrivare 1

Serienummer: d3610769f1e9a9[...]dc1683f78def6

IP: 176.10.xxx.xxx

2024-05-02 11:09:32 UTC



KARL ESKNER

Underskrivare 1

Serienummer: d569ad5edb2a47[...]3bbfc2035413b

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-02 11:12:29 UTC



KATRINE ELBRA

Underskrivare 2

Serienummer: 357cc8caa3cfa6[...]7a7ae7d8ef0d9

IP: 194.103.xxx.xxx

2024-05-02 11:36:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>