

# Årsredovisning

## Brf Tamburmajoren 3

769601-7040

Styrelsen för Brf Tamburmajoren 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 10
- Underskrifter	10

BeLK JH

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Fastigheten består av 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, som tilläggförsäkring 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 m<sup>2</sup>  
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 (tidigare Carin Forslund AB).

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Sortering av matavfall: Kärll och kärlskåp för matavfallssortering har beställts och installerats på framsidan av huset för att uppfylla nytt regelverk som trätt i kraft. Startkit med behållare för matavfall och matavfallspåsar delats ut till medlemmarna.

Beskärning av poppel på framsidan i form av beskärning av större döda grenar, avbrutna grenar, stamskott, viktavlastning samt beskärning från fasad och tak så att den friställts med ca 1-1,5 meter.

Under året har Brandsäkra anlits för att stödja det Systematiska brandskyddsarbetet. Brandsäkra har då inspekterat huset och besiktat brandskyddsanläggningarna. De har gjort brandtättningsarbete och installerat brandsläckare med tillhörande skyltning enligt Brandsäkra's rekommendationer.

Jucomi Bygg har uppdaterat vår underhållsplan från 2018 för att få ett förbättrat underlag för budget och underhållsplanering.

Det har utretts möjlighet till att använda eldstäderna och eldningsförbudet har lyfts.

Bank  
JH

### **Medlemsinformation**

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 fick styrelsen genom val och påföljande konstituering följande sammansättning:

Brian White, ordförande  
Louise Klefvenberg, kassör  
Jessica Hanser, vice ordförande  
Erik Sjöholm, suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

### **REVISOR**

Fredrik Thorell, Baker Tilly

### **VALBEREDNING**

Camilla Lennarth och Yvonne Folkesson

### **FÖRENINGENS LÅNEPORTFÖLJ (se fördelning i not 5)**

Föreningens låneskuld uppgår idag till 15 280 986 kronor.

Idag är vår belåning på ca 7 900 kr/m<sup>2</sup>. Enligt nyckeltal, baserade på ca 200 bostadsrättsföreningar kan följande utläsas:

Låg belåning = <5000 kr/m<sup>2</sup>    Hög belåning => 10 000 kr/m<sup>2</sup>

### **PLANERADE AKTIVITETER FÖR 2024**

Under 2024 kommer OVK besiktning göras inklusive injustering av luftflöde och rengöring av ventilationskanaler, fläktar, och fönsterventiler. Det kommer även göras en förbättring av fjärrvärmecentralen. Utöver det kommer projekt bestämmas utifrån budget och underhållsplan, och brister som noteras och som kräver omedelbar insats kommer ges förtur.

BW LK  
JA

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	1 284	1 296	1 269	1 233
Resultat efter finansiella poster	-597	-757	-1 042	-397
Soliditet %	57	58	59	37
Avgift/m2 boyta	663	663	694	665
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	216	166	173	159
Räntor/intäkter i %	30	16	20	18
Skuld/m2 boyta	7 905	7 915	8 406	6 799
Räntekänslighet	12	12	12	10
Sparande (kr) per kvadratmeter	0	0	0	20

Förlusten är mindre än avskrivningarna och avsättning till yttre underhåll tillsammans, vilket innebär att föreningen har haft ett positivt kassaflöde. För att parera ökande kostnader p.g.a. inflation, ränteökningar och planerat underhåll kommer medlemsavgifterna höjas med 12% från 1 januari 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	24 404 961	1 361 333	-3 364 574	-757 013
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-757 013	757 013
Avsättning till underhållsfond		238 000	-238 000	
Årets resultat				-596 649
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 404 961</b>	<b>1 599 333</b>	<b>-4 359 587</b>	<b>-596 649</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 359 587
Årets resultat	-596 649
<i>Summa</i>	<i>-4 956 236</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond (0,2% av tax.värde)	238 000
Balanseras i ny räkning	-5 194 236
<i>Summa</i>	<i>-4 956 236</i>

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

Banck  
JH

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 284 241	1 296 481
Övriga rörelseintäkter		9 443	–
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 293 684</b>	<b>1 296 481</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-942 631	-1 292 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-555 701	-555 701
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 498 332</b>	<b>-1 848 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-204 648</b>	<b>-551 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		878	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-392 879	-205 274
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-392 001</b>	<b>-205 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-596 649</b>	<b>-757 013</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-596 649</b>	<b>-757 013</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-596 649</b>	<b>-757 013</b>

*Jan LK JA*

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	36 317 028	36 872 729
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		36 317 028	36 872 729
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 317 028</b>	<b>36 872 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245 464	220 348
Övriga fordringar		9 583	51 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 674	27 470
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		281 721	299 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		470 770	352 269
<i>Summa kassa och bank</i>		470 770	352 269
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>752 491</b>	<b>651 285</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 069 519</b>	<b>37 524 014</b>

JH  
Bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 404 961	24 404 961
Fond för yttre underhåll	1 599 333	1 361 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 004 294</i>	<i>25 766 294</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 359 587	-3 364 574
Årets resultat	-596 649	-757 013
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 956 236</i>	<i>-4 121 587</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>21 048 058</b>	<b>21 644 707</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 15 280 986	15 300 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>15 280 986</b>	<b>15 300 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	70 635	31 986
Skatteskulder	108 780	104 230
Övriga skulder	27 108	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 953	443 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>740 476</b>	<b>579 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>37 069 520</b>	<b>37 524 014</b>

Bu LK JA

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-204 648	-551 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	555 702	555 701
Erlagd ränta	-392 001	-205 273
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-40 947</i>	<i>-201 312</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	17 295	-63 050
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	161 169	-7 327
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>137 517</b>	<b>-271 689</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-19 016	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-19 016</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>118 501</b>	<b>-271 689</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>352 269</b>	<b>623 958</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>470 770</b>	<b>352 269</b>

Jan LK  
JH



## 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	2023	2022
	Brf avgifter	1 281 396	1 281 391
	Pantsättningar och överlåtelse	2 845	8 614
	Övriga intäkter	–	6 476
	Elstöd	9 443	–
	Summa	<b>1 293 684</b>	<b>1 296 481</b>

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	El, uppvärmning, vatten och sophämtning	462 704	357 661
	Reparation och underhåll	186 644	672 227
	Fastighetsförsäkringspremier	31 493	29 450
	Fastighetsavgift	55 615	53 165
	Övriga externa kostnader	137 180	116 541
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	68 995	63 476
	Summa	<b>942 631</b>	<b>1 292 520</b>

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Utgående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Ingående avskrivningar	-8 373 193	-7 817 492
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-555 701	-555 701
	Utgående avskrivningar	-8 928 894	-8 373 193
	Redovisat värde	<b>36 317 028</b>	<b>36 872 729</b>

Bw LK  
JA

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 2023	Summa 2022
Stadshypotek 658403	3,82%	2026-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 548335	4.0%	2024-12-30	1 736 875	1 750 000
Stadshypotek 447857	2,05%	2026-03-01	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 570951	4,866%	3 mån rörligt	779 111	785 000
Stadshypotek 447858	2,45%	2030-03-31	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 455961	1,38%	2024-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 581161	5,10%	3 mån rörligt	2 925 000	2 925 000
Stadshypotek 335664	1,01%	2025-12-30	1 740 000	1 740 000
Summa lån			15 280 986	15 300 000
Varav kortfristig del			7 440 986	2 925 000

Not 6 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 250 000	17 250 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 250 000</b>	<b>17 250 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2024-04-22

Brian Alan White

Jessica Hanser

Louise Klefvenberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2024

Baker Tilly

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Tamburmajoren 3

Org.nr 769601-7040

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tamburmajoren 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tamburmajoren 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 26 april 2024




---

Fredrik Thorell  
Auktoriserad revisor