

Årsredovisning

för

Brf Transformatorn 10 i Nynäshamn

716417-6682

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Transformatorn 10 i Nynäshamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades den 30 september 1981, då föreningens stadgar enhälligt antogs av dess medlemmar. Stadgarna godkändes av Länsstyrelsen den 8 februari 1982. Stadgarna ändrades den 24 mars 1985 som Länsstyrelsen godkände den 9 december 1985. Föreningen antog enhälligt en ändring av stadgarna den 10 juni 2008 som Bolagsverket godkände den 4 juli 2008. Nya stadgar antogs av en enig stämman den 5 juni 2018 och godkändes av Bolagsverket den 10 september 2018. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nynäshamns kommun. Föreningen är en sk. äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten byggdes 1982-1983. Första tillträdesdagen var den 1 mars 1983. Föreningens fastighet består av 15 bostadsrättslägenheter och ett skyddsrum. Byggnadens totala bostadsyta är enligt fastighetstaxeringen 1 522 kvadratmeter. Den totala arealen för marken är 3 242 kvadratmeter. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Lägenhetsfördelningen

Antal	Våning	Typ
5	Souterräng	2 rum och kök
10	1 och 2	4 rum och kök

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras i enlighet med föreningens stadgar, minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Förvaltning

Föreningen sköter lägenhets- och medlemsförteckningen i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen sköts av redovisningsbyrå VK Konsult & Redovisning och Lindqvist Ekonomikonsult AB. Lägenhetsavgifterna höjs med 3% from 1 januari 2024.

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året visat på ett redovisningsmässigt underskott. Detta beror på att arbeten med byte av varmvattenberedare till en kostnad av 234.813 kr har skett under året. Samtliga varmvattenberedare har nu bytts ut. Likvida medel var vid årets slut 907.168 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 15 st. Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts. De sista fyra varmvattenberedarna byttes ut.

Inspektion av skyddsrummet genomförd.
Plank, förrådsdörrar mm mot Vaktbergsvägen renoverades.
Ny flagga köptes in.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Anders Wilhelmsson	ordförande
Agneta Clerwall	sekreterare
Ellinor Kornefalk	ledamot
Linda Lundberg	ledamot
Marcia Asplund	ledamot

Revisor

Pia Söderlund

Valberedning

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av ordförande tillsammans med en styrelseledamot.
Föreningen har under året haft en ordinarie föreningsstämma med påföljande konstituerande möte 12 juni 2024. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer:
Ellinor Kornefalk, Linda Lundberg, Marcia Asplund och Pia Söderlund.

Inga löner eller arvoden har under året utbetalats.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	915	883	753	749
Resultat efter finansiella poster	-116	-1 338	-241	-37
Soliditet (%)	0,1	2,0	22,4	25,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	596	579	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 772	3 816	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	-76	0	0
Räntekänslighet (%)	6,3	6,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	78	68	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,1	91,7	100,0	100,0

Kostnad för vatten ingår i hyran. Värme och hushållsel betalas av bostadsrättsinnehavarna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 003 000	433 771	21 875	-1 337 617	121 029
Avsättning till fond		63 600	-63 600		0
Återföring från fond		-490 000	490 000		0
Belopp vid årets utgång	1 003 000	7 371	448 275	-1 337 617	121 029

Förslag till behandling av uppkommen förlust

Styrelsen föreslår att den uppkomna förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-889 342
årets förlust	-115 683
	-1 005 025
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	63 600
återförs från fond för yttre underhåll	-63 600
i ny räkning överföres	-1 005 025
	-1 005 025

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	915 177	882 863
Övriga rörelseintäkter	0	77 700
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	915 177	960 563

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-640 362	-1 919 260
Övriga externa kostnader	-74 214	-84 601
Personalkostnader	-2 500	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-98 300	-98 300
Summa rörelsekostnader	-815 376	-2 102 161
Rörelseresultat	99 801	-1 141 598

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 007	9 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	-236 491	-205 579
Summa finansiella poster	-215 484	-196 019
Resultat efter finansiella poster	-115 683	-1 337 617

Resultat före skatt	-115 683	-1 337 617
----------------------------	-----------------	-------------------

Årets resultat	-115 683	-1 337 617
-----------------------	-----------------	-------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	5 007 112	5 105 412
Summa materiella anläggningstillgångar		5 007 112	5 105 412
Summa anläggningstillgångar		5 007 112	5 105 412
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		60	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 241	13 594
Summa kortfristiga fordringar		18 301	13 595
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		914 393	997 133
Summa kassa och bank		914 393	997 133
Summa omsättningstillgångar		932 694	1 010 728
SUMMA TILLGÅNGAR		5 939 806	6 116 140

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 003 000	1 003 000
Fond för yttre underhåll		7 371	433 771
Summa bundet eget kapital		1 010 371	1 436 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-889 342	21 875
Årets resultat		-115 683	-1 337 617
Summa fritt eget kapital		-1 005 025	-1 315 742
Summa eget kapital		5 346	121 029
Långfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut	4	5 672 388	5 740 388
Summa långfristiga skulder		5 672 388	5 740 388
Kortfristiga skulder	3		
Övriga skulder till kreditinstitut		68 000	68 000
Leverantörsskulder		58 231	45 016
Skatteskulder		48 285	46 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 556	95 087
Summa kortfristiga skulder		262 072	254 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 939 806	6 116 140

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-115 683

-1 337 617

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

98 300

98 300

Betald skatt

-59

10

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-17 442

-1 239 307

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 647

-1 839

Förändring av leverantörsskulder

13 215

17 175

Förändring av kortfristiga skulder

-5 865

4 618

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-14 739

-1 219 353

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-68 000

932 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-68 000

932 000

Årets kassaflöde

-82 739

-287 353

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

997 133

1 284 486

Likvida medel vid årets slut

914 394

997 133

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: 74 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 621 006	7 621 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 621 006	7 621 006
Ingående avskrivningar	-2 515 594	-2 417 294
Årets avskrivningar	-98 300	-98 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 613 894	-2 515 594
Utgående redovisat värde	5 007 112	5 105 412
Taxeringsvärden byggnader		15 600 000
Taxeringsvärden mark		5 600 000
		21 200 000

Not 3 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 4 876 388 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 672 388	5 740 388
	5 672 388	5 740 388
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	68 000	68 000
	68 000	68 000

Not 4 Skulder till kreditinstitut

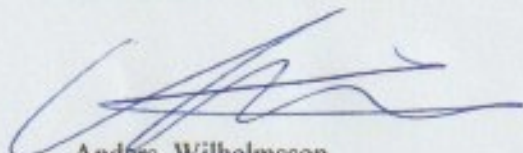
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 663617	3,67	2026-01-30	1 087 820	1 111 820
Stadshypotek 590072	4,2	2030-12-01	3 652 568	3 696 568
Stadshypotek 609629	4,29	2028-03-30	1 000 000	1 000 000
			5 740 388	5 808 388

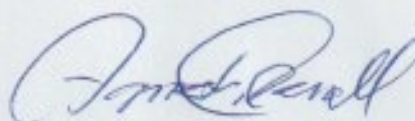
Årets räntekostnad för fastighetslån var 235 550 kr

Nästa års beräknade räntekostnad för fastighetslån är 237 000 kr.

Nynäshamn den 28 april 2025



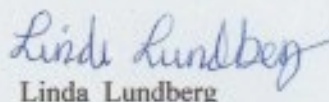
Anders Wilhelmsson
Ordförande



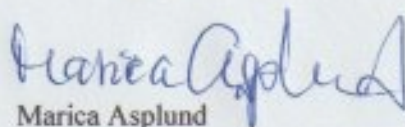
Agneta Clerwall



Ellinor Kornefalk

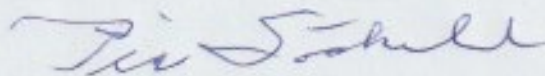


Linda Lundberg



Marica Asplund

Min revisionsberättelse har lämnats



Pia Söderlund
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd att som revisor granska Bostadsrättsförening Transformatorn 10 i Nynäshamns räkenskaper och förvaltning avseende tiden 2024-01-01 – 2024-12-31, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse.

Jag har tagit del av protokoll, styrelseberättelse och övriga handlingar, som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi, samt granskat föreningens räkenskaper.

Såsom framgår därav visar årets verksamhet ett underskott på kronor -115 683:-

Den av mig företagna revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de av mig granskade handlingarna, föreningens räkenskaper, eller föreningens förvaltningen i övrigt.

Jag tillstyrker:

att resultat och balansräkning fastställts

att årets uppkommen förlust disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt

att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattas

Nynäshamn 2025-05-05.



Pia Söderlund