

Årsredovisning för

Brf Transformatorn

712400-1707

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Transformatorn, 712400-1707 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Transformatorn är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn

Föreningen registrerades bildades 1945.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Transformatorn 26.

Adresser: Vaktbergsvägen 27, 29 , 31 Nynäshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	1	77,6
4	2	193,6
16	3	1036,8
22		1 308

Parkering

Föreningen har för uthyrning till medlemmarna tillgång till 18st garageplatser, varav 11 är försedd med laddstation samt 11 parkeringsplatser, varav 2 parkeringstationer är försedda med laddstation.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Vaktmästare

Ingela Fagerlund

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 26 medlemmar och vid årets slut 26 medlemmar.

Överlåtelse

22 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024

Johan Söderlund	Ledamot
Kerstin Frimodig	Ledamot
Göran Pettersosn	Ledamot
Esra Siljemyr	Ledamot
Liv Svanström	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: BoRevision i Sverige AB

Valbredning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsbeskrivning xxx

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är uppförd som sträcker sig till 2050.

Utfört underhåll

Stambyte	1995
Takomläggning garagebyggnad	2003
Installation av bergvärme	2004
Nya lägenhetsdörrar	2013
Större inglasade balkonger	2013
Expansionskärl för väremanläggning	2016
Rörelsestyrd utomhusbelysning	2016
Radonmätning	2017
Ny trappbelysning	2020
Byte av tvättmaskiner	2021
Renovering av tvättstugan	2021
Renovering av gemensamhetslokal	2021
Installation laddstationer 13st	2022
Grusning innegård/p-platser	2022
Fönsterbyte	2022/2023
Stamspolning	2023
Justering innegård/p-platser	2023

Planerat underhåll

År

Inga större renoveringar

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för t.ex. el, värme och avfallshantering

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Interesta
Bredband och TV	Tele 2
El	Telge Energi
Elnät	Ellevio AB
Vatten	Nynäshamns kommun

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	1 133	1 152	1 006	1 006
Resultat efter finansiella poster	-14 918	37 583	-156 144	
Soliditet, %	-4,8	-4,5	-5,1	-3,3
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	94	94	96	66
Lån, kr/m ²	4 797	4 821	4 853	3 738
Räntekänslighet %	5	6	7	5
Sparande per kr/m ²	157	197	20	127
Energi kostnad kr/m ²	318	372	327	270

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Nyckeltalen för år 2023 kan bli missvisande då de avser helår men alla intäkter och kostnader avser enbart november - december 2023

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	27 025		-1 350 916	37 583	-282 225
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			37 583	-37 583	
Årets resultat				-14 918	-14 918
Vid årets slut	27 025		-1 313 333	-14 918	-297 143

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-1 598 014
årets förlust	-14 918
Totalt	-1 612 932

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	308 000
i ny räkning överförs	-1 920 932
Summa	-1 612 932

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 149 987	1 152 067
Övriga rörelseintäkter	4	1 109	64 472
		<u>1 151 096</u>	<u>1 216 539</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-632 911	-677 774
Administrationskostnader	6	-101 012	-96 780
Löner och ersättningar	7	-70 750	-30 352
Avskrivningar av byggnader	8	-212 023	-212 023
Avskrivning maskiner och teknisk anläggning	9	-8 298	-8 298
Rörelseresultat		<u>126 102</u>	<u>191 312</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		581	206
Räntekostnader		-141 601	-153 935
Resultat efter finansiella poster		<u>-14 918</u>	<u>37 583</u>
Årets resultat		<u>-14 918</u>	<u>37 583</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	5 202 275	5 414 298
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	107 881	116 179
Inventarier och installationer	10	-	-
		<u>5 310 156</u>	<u>5 530 477</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 310 156</u>	<u>5 530 477</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 595	10 033
Aktuell skattefordran		15 356	-34 958
Övriga fordringar		431	29 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>48 732</u>	<u>56 497</u>
		69 114	61 048
Kassa och bank		<u>803 005</u>	<u>605 105</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>872 119</u>	<u>666 153</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 182 275</u>	<u>6 196 630</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 025	27 025
Uppskrivningsfond		1 288 764	1 004 083
		<u>1 315 789</u>	<u>1 031 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 598 014	-1 350 916
Årets resultat		-14 918	37 583
		<u>-1 612 932</u>	<u>-1 313 333</u>
Summa eget kapital		<u>-297 143</u>	<u>-282 225</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 407 952	6 264 444
		<u>2 407 952</u>	<u>6 264 444</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11	3 866 936	41 776
Förskott från kunder		300	-
Leverantörsskulder		46 424	52 848
Skatteskulder		-	-51 216
Övriga kortfristiga skulder		5 075	6 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 731	164 391
		<u>4 071 466</u>	<u>214 411</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>6 182 275</u>	<u>6 196 630</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-14 918	37 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>220 321</u>	<u>220 321</u>
		205 403	257 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		205 403	257 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-8 066	-11 460
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>31 895</u>	<u>-15 599</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		229 232	230 845
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			<u>-96 044</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-96 044
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			
Amortering av lån		<u>-31 332</u>	<u>-41 776</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-31 332	-41 776
Årets kassaflöde		197 900	93 025
Likvida medel vid årets början		605 105	512 080
Likvida medel vid årets slut		803 005	605 105

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	100
-VA inkl stammar	40
-Värme inkl stammar	40
-El inkl stammar	40
-Tak	50
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	40
-Balkonger	40
-Styr och övervakning	20

Inventarier skrivs av planenligt med 20% per år.

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta i årsavgiften räknas bredband, värme och vatten in
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättningen.
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 078 287	1 078 426
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	55 200	58 000
El	2 400	1 941
Övriga hyror	14 100	13 700
Summa	1 149 987	1 152 067

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Överlåtelse-/pantnotering	1 146	-
Elstöd		64 038
Övrigt	-37	434
Summa	1 109	64 472

Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	280 627	361 554
Vatten	134 811	124 950
Renhållning	35 352	32 143
Försäkring	45 170	41 074
Kabel-TV/internet	30 003	15 940
Fastighetsskötsel entreprenad	33 123	-
Fastighetsskötsel och trädgård	-	3 008
Brandskydd	-	1 915
Övriga fastighetskostnader	1 719	1 611
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>560 805</u>	<u>582 195</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	36 246	60 621
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>36 246</u>	<u>60 621</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	35 860	34 958
Summa	<u>632 911</u>	<u>677 774</u>

Not 6 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	46 653	48 185
Revision, årsredovisning	16 375	19 500
Förbrukningsinventarier	11 889	-
Bankkostnader	2 685	6 720
Övriga förvaltningskostnader	22 264	22 375
Pantsättningsavgift	1 146	-
Summa	<u>101 012</u>	<u>96 780</u>

Not 7 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner	18 000	26 000
Arvode	40 000	-
Sociala avgifter	12 750	2 652
Övriga personalkostnader	-	1 700
	<u>70 750</u>	<u>30 352</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	8 503 629	6 870 085
-Nyanskaffningar		1 633 544
Vid årets slut	8 503 629	8 503 629
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 089 331	-2 877 308
-Årets avskrivning	-212 023	-212 023
Utgående ackumulerande avskrivningar	-3 301 354	-3 089 331
Redovisat värde vid årets slut	5 202 275	5 414 298
<i>Taxeringsvärden beräknade för 2024</i>		
Byggnader	11 400 000	11 400 000
Mark	4 860 000	4 860 000
Summa taxeringsvärden	16 260 000	16 260 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	124 477	
-Nyanskaffningar		124 477
Vid årets slut	124 477	124 477
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 298	
-Årets avskrivning	-8 298	-8 298
Vid årets slut	-16 596	-8 298
Redovisat värde vid årets slut	107 881	116 179

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	578 496	578 496
	578 496	578 496
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-578 496	-578 496
	-578 496	-578 496
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,93%	2026-12-01	1 100 000	1 100 000
Stadshypotek	1,25%	2025-09-30	650 327	655 409
Stadshypotek	1,51%	2025-03-01	1 705 178	1 718 303
Stadshypotek	1,66%	2026-03-01	1 319 383	1 332 508
Stadshypotek	3,80%	2025-05-19	1 500 000	1 500 000
			6 274 888	6 306 220
Kortfristig del av långfristig skuld			3 866 936	41 776

Lån med vilkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 12 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 358 750	6 358 750
Summa ställda säkerheter	6 358 750	6 358 750

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Söderlund
Styrelseordförande

Kerstin Frimodig
Ledamot

Göran Svensson
Ledamot

Esra Siljemyr
Ledamot

Min/vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB