

Årsredovisning
för
Brf Majtalaren 3
769602-1877
Räkenskapsåret
2024

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 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

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 2024-05-15 haft följande sammansättning:

Karl Samuelsson	Ordförande
Karl Eskner	Ledamot
Jonas Bedinger	Ledamot
Anders Malmfält	Ledamot
Emelie Malmberg	Ledamot (<i>avgick i september på egen begäran</i>)

William Wahren Suppleant (*gick in som ledamot efter Emelie Malmberg*)

Styrelsen har under året haft 11(14) protokollförda möten samt kontinuerlig kontakt i flertalet föreningsangelägenheter.

Vid årsstämman valdes KPMG AB till revisor.

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

Föreningen har en underhållsplan för åren 2020-2031.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari: Sotning genomförd utan anmärkningar.

April: Beslut höjning av avgifterna med 5% som skall träda i kraft 2024-07-01. Främsta syftet med höjningen är att skapa en buffert och amortera på lånen.

Juni: Ny trädgårdsgrupp inrättas.

Augusti: Beslut fattas att ta in offerter för takrenovering från Takskifferspecialisten, DB Tak samt Anglo Bygg.

September: Emelie Malmberg avgår från styrelsen på egen begäran. William Wahren träder in som ledamot och kassör. Karl Eskner träder in som sekreterare.

Oktober: Styrelsen tar in referenser samt förhandlar med de utvalda byggföretagen angående takrenoveringen. Målet är att fatta slutgiltigt beslut om val av utförare under H1 2025 samt igångsättning av arbetet under H2 2025. I samband med takrenoveringen kommer även plattsättningen på husets baksida att åtgärdas.

November: OVK genomförd.

December: Genomgång av lägenhetsnumrering med syfte att åtgärda tidigare felaktig numrering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 71 samt vid årets slut 72. Under året har 4 st överlåtelser skett. Stadseenlig överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut.

Den kommunala fastighetsavgiften är högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler, 1% av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 137	1 890	1 725	1 718
Resultat efter finansiella poster	315	50	-634	-996
Soliditet (%)	77	77	75	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	671	583	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 858	2 890	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 071	3 106	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	226	159	0	0
Räntekänslighet (%)	5	5	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	203	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	77	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	1 359 251	-5 403 646	49 666	28 711 292
Disposition av föregående års resultat:			891 000	-841 334	-49 666	0
Årets resultat					314 668	314 668
Belopp vid årets utgång	22 257 787	10 448 234	2 250 251	-6 244 980	314 668	29 025 960

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 244 981
årets vinst	314 668
	-5 930 313

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	581 000
	-6 511 313
	-5 930 313

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	2	2 136 767	1 889 907
Övriga rörelseintäkter	2	0	12 877
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 136 767	1 902 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 164 473	-1 137 938
Övriga externa kostnader	4	-150 389	-168 463
Personalkostnader	5	-78 852	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-298 170	-333 395
Summa rörelsekostnader		-1 691 884	-1 718 648
Rörelseresultat		444 883	184 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 611	16 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-142 826	-150 471
Summa finansiella poster		-130 215	-134 470
Resultat efter finansiella poster		314 668	49 666
Resultat före skatt		314 668	49 666
Årets resultat		314 668	49 666

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	35 996 528	36 294 698
Summa materiella anläggningstillgångar		35 996 528	36 294 698
Summa anläggningstillgångar		35 996 528	36 294 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		378 483	385 905
Övriga fordringar		61	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		460	9 684
Summa kortfristiga fordringar		379 004	395 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 209 664	634 518
Summa kassa och bank		1 209 664	634 518
Summa omsättningstillgångar		1 588 668	1 030 137
SUMMA TILLGÅNGAR		37 585 196	37 324 835

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 706 021	32 706 021
Fond för yttre underhåll		2 250 251	1 359 251
Summa bundet eget kapital		34 956 272	34 065 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 244 981	-5 403 647
Årets resultat		314 668	49 666
Summa fritt eget kapital		-5 930 313	-5 353 981
Summa eget kapital		29 025 959	28 711 291
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	2 891 788
Övriga skulder		22 800	22 800
Summa långfristiga skulder		22 800	2 914 588
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 752 032	4 947 900
Förskott från kunder		2 041	1 896
Leverantörsskulder		129 186	115 813
Skatteskulder		8 087	11 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	645 091	621 437
Summa kortfristiga skulder		8 536 437	5 698 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 585 196	37 324 835

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	444 883	184 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	298 170	333 395
Erhållen ränta	12 151	16 001
Erlagd ränta	-137 197	-151 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	618 007	382 063
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	7 422	-88 466
Förändring av kortfristiga fordringar	9 653	-9 703
Förändring av leverantörsskulder	13 373	906
Förändring av kortfristiga skulder	14 346	112 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten	662 801	397 520
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-87 656	-837 656
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 656	-837 656
Årets kassaflöde	575 145	-440 136
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	634 518	1 074 655
Likvida medel vid årets slut	1 209 663	634 519

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. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 612 284	1 391 464
Hysesintäkter lokaler	272 962	259 064
Debiterad fastighetsskatt lokaler	9 526	9 526
Hysesintäkter parkeringsplatser	142 800	122 700
Intäkter bredbandsavgift	80 190	81 285
Avgift andrahandsupplåtelser	5 970	7 892
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	8 617	14 662
Påminnelseavgifter	1 920	1 800
Övriga rörelseintäkter	2 497	1 513
Elstöd	0	12 877
	2 136 766	1 902 783

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	59 067	58 906
Snöröjning/sandning	28 263	35 263
Trädgårdsskötsel	32 942	18 650
Städning	51 833	44 322
Hiss	15 469	11 088
Övr besiktn samt bevakning/jour	0	3 250
Reparationer	42 612	77 882
Elförbrukning	49 785	62 959
Fjärrvärme	453 009	405 168
Vatten/avlopp	95 787	83 586
Sophämtning/renhållning	32 169	28 900
Fastighetsförsäkring	44 296	39 801
Kabel-TV/Bredband	106 681	103 203
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	102 620	100 406
Övriga fastighetskostnader	28 690	64 554
Obligatorisk vent.kontr	21 250	0
	1 164 473	1 137 938

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Överlåtelse-/pantnoteringsavg mm	16 158	25 690
Arvode ekonomisk förvaltning Princip Redovisning	70 718	59 796
Bankkostnader	4 628	4 324
Övriga externa kostnader	21 761	14 901
Revisionsarvode	26 250	25 000
Medlems-/styrelsemöte	10 875	15 659
Konsultarvoden	0	23 093
	150 390	168 463

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 852	18 852
Totala arvoden och sociala kostnader	78 852	78 852

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 985 006	44 985 006
Ingående avskrivningar	-8 690 307	-8 356 912
Årets avskrivningar	-298 170	-333 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 988 477	-8 690 307
Utgående redovisat värde	35 996 529	36 294 699
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

	2024	2023
Räntekostnader kreditinstitut	142 731	150 467
Räntekostnader leverantörsskulder	64	0
Räntekostnader skattekonto	31	4
Ränteintäkter bank	-12 611	-16 001
	130 215	134 470

Not 8 Skulder kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek villkorsändr.dag 25-03-01 räntesats 3,35%	1 968 456	2 056 112
Stadshypotek villkorsändr.dag 25-03-03 räntesats 3,35%	2 891 788	2 891 788
Stadshypotek villkorsändr.dag 25-12-01 räntesats 0,89%	2 891 788	2 891 788
	7 752 032	7 839 688

Lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	60 000	60 000
Upplupna sociala avgifter	15 002	15 002
Upplupna räntekostnader	13 116	7 487
Förutbetalda avgifter/hyror Q1	544 598	524 092
Övriga interimsskulder	12 375	14 856
	645 091	621 437

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000
	13 300 000	13 300 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Samuelsson
Ordförande

Karl Eskner
Ledamot

Jonas Bedinger
Ledamot

William Wahren
Ledamot

Anders Malmfält
Ledamot

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

KPMG AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2025



Brf Majtalaren 3 ÅR 2024 sign.pdf
(164616 byte)
SHA-512: a42875dd26af9a75666ed1fabf41cbbc4ab6e
f886170dbe8a529aa856964d41ee6d77c11c6b34346880
355c65e87a4b858c7615bb67ce87fe308ec9ffdbc40e

Underskrifter

2025-05-13 11:22:46 (CET)



Anders Malmfält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 20:30:21 (CET)



Karl Eskner

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 18:53:53 (CET)



Karl Samuelsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 12:59:14 (CET)



Ulf Jonas Wilhelm Bedinger

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 18:53:22 (CET)



William Wahren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-13 11:51:59 (CET)



Per Åke Henning Jakobsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Majtalaren 3

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ed2e716edba65650984e9cfdb57dec6caa1840cca612e96ccfa302acca0cd6427da5608ff672c0f341fb7ef1ea4f536748370dcb29859c7b7d53ddadbf9aded6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.