

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2063.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tamburmajorens samfällighetsförening. Föreningens andel är 13,2 procent. Samfälligheten förvaltar gård, väg, belysning, sittplats, sandlåda.

Styrelsen

Johan Asperen	Ordförande
Hans Torbjörn Jarne	Sekreterare
Birgitta Cederqvist	Ledamot
Eva Kristina De Cornejo	Ledamot
Catharina Maria Cecilia Rabenius	Ledamot

Helena Berger	Suppleant
Patrik Nils Peter Brage	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pia Claesson	Ordinarie Intern
--------------	------------------



Valberedning

Stina Granath
Sofia Hedman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STOCKHOLM TAMBURMAJOREN 7	2000-12-15	STOCKHOLM

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

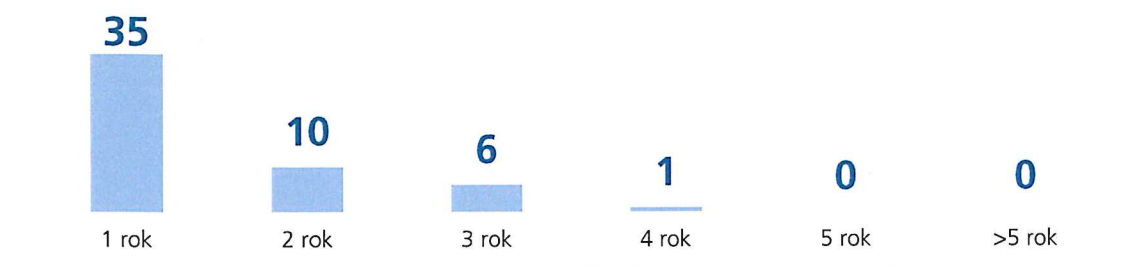
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 050 m², varav 2 552 m² utgör lägenhetsyta och 498 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Färgaffär	111 m ²	2019-12-31
Bageri	140 m ²	2021-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2063.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat golv källare	2019	Blev inte bra i cykelrum
Bytt porslin i toalett källare samt golv	2019	
Hyseslägenhet 1307 kök renoverat	2019	Även ny tapet sovrum
Fuktspärr/ dränering källarförråd	2018	Pga vattenintrång källare
Byte radiatorer	2017	Byte enl underhållsplan
Röklucka	2016	
Pump avlopp översvämning	2015	
Centralsugare	2015	Till entré och källare
underhållsspolning stammar	2015	Bör göras var 5 - 7 år cirka
Fönstermålningsplan 4-0	2015	
Ommålning fönster	2014 - 2015	Bättringsmålas 2022
Tryckstegspump vatten	2014	Lågt tryck plan 7
Fjärrvärmecentral	2013	
Hissbyte styrning m.m.	2013	
Taket bytt	2013	
Renovering av allmänna ytor	2013	
Fläktar	2012 - 2013	
Byte avloppsrör källare	2012	
Byte termostatterventiler alla lägenheter	2012	
Byte undercentral, fjärrvärme	2012	
Källarförråd	2012	
källarförråd	2012 - 2013	
Grovsoprum	2012 - 2013	
Dörröppnare entrédörr	2012	
Vindsförsäljning	2012 - 2013	
Byte av port och belysning entré	2011	
Byte av dörrar bageri	2009	
Byte elstigare	2008	
Byte till säkerhetsdörrar	2008	
Målning trapphus	2008	
Renovering tvättstuga	2006	
Byte VA-stammar	2003	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

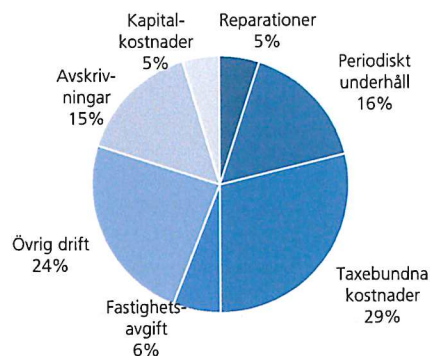
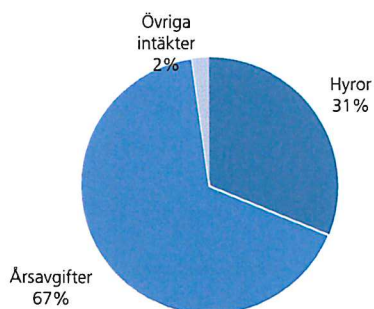
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Nycklar	Karla lås
Miljörum	Veolia
Kontroll undercentral värme	Fastighetsägarföreningen
Jouravtal fastighet	Fastighetsägarföreningen

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 309 251	1 114 609
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 125 989	2 082 476
Finansiella intäkter	80	110
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 823
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 212
	2 126 069	2 131 621
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 792 241	1 619 389
Finansiella kostnader	103 977	120 773
Ökning av kortfristiga fordringar	535	0
Minskning av långfristiga skulder	789 125	196 817
Minskning av kortfristiga skulder	9 613	0
	2 695 491	1 936 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	739 829	1 309 251
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-569 422	194 642

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Ja

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 utökade vår lokalhyresgäst Valhallabageriet sin verksamhet genom att de tog över gamla frisörssalongen. En stor ombyggnad genomfördes under sommaren. Föreningen bidrog med ett investeringsbidrag i utbyte mot att kontraktet skrevs om och hyran kunde höjas. Styrelsens arbete gick till bl a kontraktsskrivning. Vi valde att göra detta med den juridiska kunskap som styrelsen själv besitter.

Arbetet med ventilation och OVK fortsatte under året. Det kvarstår problem i bland annat stam 7:s kök. Felsökning och åtgärd kommer förhoppningsvis avklaras under 2021. Arbetet har dragit ut på tiden. Det har varit lite känsligt i Coronatiden att utföra dessa ventilationsarbeten inne i lägenheterna men det har ändå gått bra. Angående arbete i lägenheter har vi märkt att det finns ett visst behov av förbättringsmålning av fönster och balkongdörrar. Vi har under 2020 haft kontakt med firman som utförde det stora arbetet med fönstermålning för några år sedan.

Under 2020 har vi amorterat rejält på vårt lån, närmare 700 000 kr. Vi har tagit medel från vår renoveringsfond som vi skapade för några år sedan. Styrelsen har tyckt att det är bättre att vara skuldfria än att ha medel i en fond. Vi har beställt en förnyad underhållsplan som kommer att utföras under 2021. När den är gjord kan vi se hur mycket vi behöver till en renoveringsfond.

Under 2020 har porttelefonen utanför entrén tagits ner. Ett problem med getingar uppstod under sommaren. Vi har brandskyddstätat väggar i källaren samt satt upp div nödutrymningsskyltar. Styrelsen har under året tagit beslut om att byta lilla tvättmaskinen i tvättstugan som är från 2003.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76 st
Tillkommande medlemmar: 12 st
Avgående medlemmar: 14 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	592	592	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 626	1 525	1 532	1 539
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 080	3 410	3 492	3 571
Elkostnad/m ² totalyta	26	29	28	24
Värmekostnad/m ² totalyta	139	144	144	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	40	40	47
Soliditet (%)	87	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-117	-10	-237	-1 315
Nettoomsättning (tkr)	2 115	2 051	2 057	2 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 552 m² bostäder och 498 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 766 782	0	0	38 766 782
Upplåtelseavgifter	18 276 176	0	0	18 276 176
Fond för yttre underhåll	103 943	98 018	-92 093	98 018
S:a bundet eget kapital	57 146 901	98 018	-92 093	57 140 976
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 059 836	-98 018	82 191	-7 044 009
Årets resultat	-117 463	-117 463	9 902	-9 902
S:a ansamlad förlust	-7 177 299	-215 481	92 093	-7 053 911
S:a eget kapital	49 969 602	-117 463	0	50 087 065

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-117 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 961 818
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 018
summa balanserat resultat	-7 177 299

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

98 018
-7 079 281

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Je

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 114 672	2 050 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 317	31 954
Summa rörelseintäkter		2 125 989	2 082 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 579 069	-1 374 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 405	-164 384
Personalkostnader	Not 6	-82 768	-80 765
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-347 314	-352 325
Summa rörelsekostnader		-2 139 555	-1 971 715
RÖRELSERESULTAT		-13 566	110 761
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		80	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 977	-120 773
Summa finansiella poster		-103 897	-120 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-117 463	-9 902
ÅRETS RESULTAT		-117 463	-9 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	56 957 471	57 304 785
Summa materiella anläggningstillgångar	56 957 471	57 304 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 957 471	57 304 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	767 932	1 338 788
Summa kortfristiga fordringar	767 940	1 338 788
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 320	359
Summa kassa och bank	2 320	359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	770 260	1 339 147
SUMMA TILLGÅNGAR	57 727 731	58 643 932

Ja 2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 042 958	57 042 958
Fond för yttre underhåll	Not 10	103 943	98 018
Summa bundet eget kapital		57 146 901	57 140 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 059 836	-7 044 009
Årets resultat		-117 463	-9 902
Summa fritt eget kapital		-7 177 299	-7 053 911
SUMMA EGET KAPITAL		49 969 602	50 087 065
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 376 875	0
Summa långfristiga skulder		6 376 875	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	987 200	8 153 200
Leverantörsskulder		98 015	145 775
Skatteskulder		14 284	11 268
Övriga skulder		86 314	62 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	195 440	183 701
Summa kortfristiga skulder		1 381 254	8 556 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 727 731	58 643 932

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	133 år	133 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Stambyte	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 415 487	1 415 487
Hyror bostäder	61 653	61 653
Hyror lokaler momspliktiga	603 218	562 108
Vatten-/värmeintäkter	12 250	0
Avgift andrahandsuthyrning	22 020	11 235
Öresutjämning	44	38
	2 114 672	2 050 521

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Övriga intäkter	11 317	31 954
	11 317	31 954

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	26 578	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 041
	Städning entreprenad	49 077	0
	Städning enligt beställning	0	4 877
	Mattvätt/Hyrmattor	7 242	6 911
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 583
	Hissbesiktning	3 653	3 286
	Gemensamma utrymmen	10 518	4 778
	Gård	3 021	1 453
	Serviceavtal	6 742	18 228
	Förbrukningsmateriel	49 964	48 345
	Teleport/hissanläggning	3 500	0
	Brandskydd	18 648	6 949
	Fordon	3 524	0
		182 467	115 451
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	8 469
	Brf Lägenheter	0	101 658
	Lokaler	20 427	457
	Tvättstuga	6 256	7 283
	Källare	1 671	3 042
	Entré/trapphus	13 622	3 476
	Lås	234	14 369
	VVS	6 879	70 187
	Värmeanläggning/undercentral	8 190	6 832
	Ventilation	11 170	0
	Elinstallationer	0	735
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 370
	Hiss	42 959	7 273
	Tak	0	4 694
	Balkonger/altaner	0	5 360
	Vattenskada	0	15 315
		111 407	257 521
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	9 775
	Lokaler	240 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 619
	Källare	17 690	0
	Entré/trapphus	26 497	0
	VVS	10 431	0
	Ventilation	68 348	28 183
	Hiss	0	266
	Balkonger/altaner	0	51 250
		362 966	92 093
	Taxebundna kostnader		
	El	79 110	87 884
	Värme	425 015	440 144
	Vatten	68 699	54 887
	Sophämtning/renhållning	73 128	58 746
		645 953	641 661
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 187	55 373
	Samfällighetsavgift	13 464	13 464
	Kabel-TV	14 096	13 853
	Bredband	53 040	53 040
		141 787	135 730

Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 488	131 784
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 579 069	1 374 240

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 563
	Medlemsinformation	0	1 323
	Tele- och datakommunikation	8 787	5 300
	Juridiska åtgärder	430	2 305
	Inkassering avgift/hyra	2 700	2 542
	Föreningskostnader	2 942	21 898
	Styrelseomkostnader	7 117	119
	Fritids- och trivselkostnader	5 899	160
	Studieverksamhet	430	430
	Förvaltningsarvode	87 076	85 613
	Administration	3 943	8 607
	Konsultarvode	0	23 617
	Föreningsavgifter	5 109	5 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
		130 405	164 384

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 299	47 397
	Löner	20 000	20 000
	Sociala kostnader	15 469	13 368
		82 768	80 765

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	181 946	181 946
	Förbättringar	165 368	170 379
		347 314	352 325

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 310 992	61 310 992
	Utgående anskaffningsvärde	61 310 992	61 310 992
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 006 207	-3 653 882
	Årets avskrivningar enligt plan	-347 314	-352 325
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 353 521	-4 006 207
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 957 471	57 304 785
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	28 819 166	28 819 166
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 649 000	29 649 000
	Taxeringsvärde mark	68 369 000	68 369 000
		98 018 000	98 018 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	92 000 000	92 000 000
	Lokaler	6 018 000	6 018 000
		98 018 000	98 018 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	28 462	28 436
	Klientmedel hos SBC	699 470	608 892
	Placeringskonto hos SBC	40 000	700 000
	Inkasso	0	203
	Fordringar kreditfakturor	0	1 257
		767 932	1 338 788

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	98 018	48 128
	Reservering enligt stadgar	98 018	98 018
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-92 093	-48 128
	Vid årets slut	103 943	98 018

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
Handelsbanken	0,980 %	2 992 500	0	2022-06-30
Handelsbanken	1,180 %	3 640 875	0	2025-06-30
Handelsbanken	0,700 %	730 700	0	2021-12-01
Handelsbanken	1,530 %	0	6 702 500	2020-07-30
Handelsbanken	0,950 %	0	1 450 700	2020-12-03
Summa skulder till kreditinstitut		7 364 075	8 153 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-987 200	-8 153 200	
		6 376 875	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 044 375 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 400 000	24 400 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 613	11 390
	Avgifter och hyror	187 827	172 311
		195 440	183 701

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Dörren mot gården kommer att bytas under 2021. Ev förbättringsmålning av fönster.
Åtgärda ventilation i kök stam 7.

Ja
P

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 2 2021



Johan Asperen
Ordförande



Hans Torbjörn Jarne
Sekreterare



Birgitta Cederqvist
Ledamot

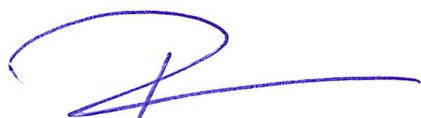


Eva Kristina De Cornejo
Ledamot



Catharina Maria Cecilia Rabenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 2 2021



Pia Claesson
Intern revisor

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 7

Internrevision

Jag har granskat bokföringen i bostadsrättsföreningen Tamburmajoren 7 för räkenskapsåret 2020-01-01 –2020-12-31.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkning samt beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 februari 2021



Pia Claesson

Internrevisor