

Årsredovisning

Brf Tamburmajoren 3

769601-7040

Styrelsen för Brf Tamburmajoren 3 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Fastigheten består av 35 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret, som tilläggsförsäkring 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 118 000 000 kr. Total boyta är 1933 m²
Till reparationsfonden har i enlighet med stadgarna avsatts 0,2% av taxeringsvärdet, 236 000 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver den sedvanliga förvaltningen av fastigheten har följande åtgärder genomförts under året:

Avgiftshöjning

En avgiftshöjning om 15 % trädde i kraft den 1 oktober 2025 för att möta ökade räntekostnader och skapa bättre utrymme för framtida underhåll.

Stadgeändring och avgift för andrahandsuthyrning

På en extra föreningsstämma den 24 augusti beslutades om en stadgeändring som möjliggör uttag av avgift vid andrahandsuthyrning. Efter att de uppdaterade stadgarna registrerats beslutade styrelsen att från och med den 1 november 2025 ta ut den maximalt tillåtna avgiften enligt stadgarna.

Teknisk förvaltning

Styrelsen utredde under året möjligheten att ingå samarbete med en extern leverantör för teknisk förvaltning. En leverantör valdes ut, men då denne inte kunde leverera de överenskomna tjänsterna avslutades samarbetet.

OVK-åtgärder och ventilation

Arbetet med att åtgärda anmärkningar från OVK-besiktningen har fortsatt under året. Den sista anmärkningen avseende det gemensamma ventilationssystemet har nu åtgärdats. På rekommendation av en ventilationskonsult beslutade styrelsen även att byta ut takfläkten, som närmar sig slutet av sin tekniska livslängd och orsakar förhöjd ljudnivå vid önskad effekt. Den nya fläkten kommer att levereras och installeras under nästa räkenskapsår.

Vattenskada

Styrelsen har hanterat ett ärende avseende en vattenskada. Ärendet är nu avslutat.

Renoveringsärenden

Föreningen har haft ett ovanligt stort antal renoveringar i samband med flera lägenhetsöverlåtelse. Totalt godkändes sex renoveringsansökningar under året. För att hantera det ökade antalet ärenden och deras komplexitet har styrelsen uppdaterat sina rutiner samt inlett ett samarbete med Jucomi AB för granskning av ansökningar och genomförande av slutbesiktningar.

Medlemsinformation

Vid ordinarie föreningsstämma 2025 fick styrelsen genom val och påföljande konstituering följande sammansättning:

Brian White, ordförande

Louise Klefvenberg, kassör och vice ordförande

Erik Sjöholm, ledamot

Charlie Strandberg, suppleant

Lena Grönkvist, suppleant

Björn Folkesson, suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit 11 protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

REVISOR

Fredrik Thorell, Baker Tilly

VALBEREDNING

Till valberedning valdes Yvonne Folkesson och Elisabeth White

FÖRENINGENS LÅNEPORTFÖLJ (se fördelning i not 5)

Föreningens låneskuld uppgår idag till 15 270 273 kronor.

Idag är vår belåning på ca 7 900 kr/m². Enligt nyckeltal, baserade på ca 200 bostadsrättsföreningar kan följande utläsas:

Låg belåning = <5000 kr/m² Hög belåning => 10 000 kr/m²

PLANERADE AKTIVITETER FÖR 2026

Planerat arbete 2026: Styrelsen har beställt en ny takfläkt som kommer att installeras under 2026. När installationen är genomförd kommer styrelsen att utvärdera och prioritera nästkommande underhållsåtgärder.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 681	1 487	1 284	1 296
Resultat efter finansiella poster	-218	-602	-597	-757
Soliditet %	56	56	57	58
Avgift/m2 boyta	849	755	663	663
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	244	241	216	166
Räntor/intäkter i %	27	33	30	16
Skuld/m2 boyta	7 900	7 900	7 905	7 915
Räntekänslighet	9	10	12	12
Sparande (kr) per kvadratmeter	150	0	0	0

Boyta 1 933 m2

Definitioner av nyckeltalen:

Skuldsättning kr/kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta. (1 933 m2).

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.(1 933 m2)

Energikostnad per kvm

El, värme och vatten dividerat med BOA

Sparande

Årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll dividerat med BOA.

Räntekänslighet

Ett mått på hur mycket föreningen behöver höja avgifterna om räntorna går upp. Föreningens lån dividerat med årsavgifterna

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 404 961	1 837 333	-5 194 236	-602 310
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-602 310	602 310
Avsättning till underhållsfond		238 000	-238 000	
Årets resultat				-217 583
Belopp vid årets utgång	24 404 961	2 075 333	-6 034 547	-217 583

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 034 547
Årets resultat	-217 583
<i>Summa</i>	<i>-6 252 130</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond (0,2% av

tax.värde) 236 000

Balanseras i ny räkning -6 488 130

Summa -6 252 130

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 681 179	1 486 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 681 179	1 486 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 051 586	-1 046 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-400 145	-548 467
Summa rörelsekostnader		-1 451 731	-1 595 416
Rörelseresultat		229 448	-108 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	2 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 394	-495 821
Summa finansiella poster		-447 031	-493 414
Resultat efter finansiella poster		-217 583	-602 310
Resultat före skatt		-217 583	-602 310
Årets resultat		-217 583	-602 310

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	35 368 416	35 768 561
Summa materiella anläggningstillgångar		35 368 416	35 768 561
Summa anläggningstillgångar		35 368 416	35 768 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		328 902	294 145
Övriga fordringar		172	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 795	31 182
Summa kortfristiga fordringar		360 869	325 425
Kassa och bank			
Kassa och bank		578 332	344 006
Summa kassa och bank		578 332	344 006
Summa omsättningstillgångar		939 201	669 431
SUMMA TILLGÅNGAR		36 307 617	36 437 992

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	24 404 961	24 404 961
Fond för yttre underhåll	2 075 333	1 837 333
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>26 480 294</i>	<i>26 242 294</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-6 034 547	-5 194 236
Årets resultat	-217 583	-602 310
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 252 130</i>	<i>-5 796 546</i>
Summa eget kapital	20 228 164	20 445 748
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	511 220 273	15 270 273
Summa långfristiga skulder	11 220 273	15 270 273
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 050 000	–
Leverantörsskulder	62 516	55 401
Skatteskulder	117 390	112 665
Övriga skulder	–	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	629 273	553 905
Summa kortfristiga skulder	4 859 179	721 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 307 616	36 437 993

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	229 448	-108 896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	400 145	548 467
Erhållen ränta	363	2 407
Erlagd ränta	-447 394	-495 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 562	-53 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-35 444	-43 704
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	87 208	-18 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 326	-116 051
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-10 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–	-10 713
Årets kassaflöde	234 326	-126 764
Likvida medel vid årets början	344 006	470 770
Likvida medel vid årets slut	578 332	344 006

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	2025	2024
	Brf avgifter	1 640 784	1 458 888
	Pantsättningar och överlåtelser	14 315	6 182
	Övriga intäkter	25 100	21 450
	Summa	1 680 199	1 486 520

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	El, uppvärmning, vatten och sophämtning	526 277	524 024
	Reparation och underhåll	195 846	215 865
	Fastighetsförsäkringspremier	37 733	32 657
	Fastighetsavgift	60 340	57 050
	Övriga externa kostnader	106 187	120 329
	Styrelsearvoden och sociala avgifter	93 779	75 304
	Självrisker	28 504	21 720
	Fiber	2 920	–
	Summa	1 051 586	1 046 949

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Utgående anskaffningsvärden	45 245 922	45 245 922
	Ingående avskrivningar	-9 477 361	-8 928 894
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-400 145	-548 467
	Utgående avskrivningar	-9 877 506	-9 477 361
	Redovisat värde	35 368 416	35 768 561

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 2025	Summa 2024
Stadshypotek 658403	3,82%	2026-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 792385	3,24%	2028-12-30	1 728 125	1 736 875
Stadshypotek 447857	2,05%	2026-03-01	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 679099	3,76%	2027-03-01	777 148	779 111
Stadshypotek 447858	2,45%	2030-03-31	2 050 000	2 050 000
Stadshypotek 679098	3,89%	2027-03-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 807110	3,26%	2028-12-30	2 925 000	2 925 000
Stadshypotek 934501	2,74%	2027-12-30	1 740 000	1 740 000
Summa lån			15 270 273	15 280 986
Varav kortfristig del			4 050 000	7 440 986

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	17 250 000	17 250 000
Summa ställda säkerheter	17 250 000	17 250 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-26

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Brian White

Louise Klefenberg

Erik Sjöholm

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

Baker Tilly

Fredrik Thorell

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.05.2026 09:00

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén • 26.05.2026 10:02

DOCUMENT ID:

SkVomRGgfe

ENVELOPE ID:

BJzoXCMgGI-SkVomRGgfe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Tamburmajoren 3 20250101-202512

31.pdf

11 pages

SHA-512:

4f6f1543de0790672289e3ff7cbec8c84006784363fffa76

c6a4f8cfee794220e27115b2c2d86f10ed4921341bdc51

079df11eb80550ae79b27fa9a08fc400b1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Brian White	 Signed	26.05.2026 14:50	eID	Swedish BankID
brian_a_white@hotmail.com	Authenticated	26.05.2026 14:48	High	Swedish BankID
2. Eva Louise Madeleine Klefvenberg	 Signed	27.05.2026 12:42	eID	Swedish BankID
louise.klefvenberg@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 12:41	High	Swedish BankID
3. ERIK SJÖHOLM	 Signed	27.05.2026 13:11	eID	Swedish BankID
erik.sjoholm04@gmail.com	Authenticated	27.05.2026 13:07	High	Swedish BankID
4. Johan Fredrik Thorell	 Signed	29.05.2026 09:00	eID	Swedish BankID
fredrik.thorell@bakertilly.se	Authenticated	27.05.2026 13:39	High	Swedish BankID

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed