

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Handwritten signatures:
Pell
Or dt

Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2021-01-01-2021-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Olof Myhrman	ledamot, ordförande
Madeleine Lagerwall	ledamot
Frederik Lundborg	ledamot
Johan Nordenfalk	ledamot
Thomas Uhlander	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2021 omvaldes sittande styrelse och valdes Ann Marie Forsberg till revisor efter Jan Ossmark.

Styrelsen har under 2021 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 3 protokollförda sammanträden.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Trumslagaren 8 med adress Värtavägen 4 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1912-1917, innehåller 19 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 757 m² och med följande fördelning:

10 st	2 R o k
2 st	3 R o k
1 st	4 R o k
1 st	5 R o k
5 st	6 R o k

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om tillsammans 85 m², båda upplåtna med hyresrätt.

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

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i av Bostadsrätterna genom av Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag, Folksam.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2021 uppgår till 69 836 000 kr (förra året 69 836 000 kr), varav 21 620 000 kr faller på byggnaden och 48 216 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 68 800 000 kr bostäder och 1 036 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr (förra året 1 429 kr) per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.



Arvoden

Arvode åt revisor har utbetalats med 7 000 kr, det var uppbokat 5 000 kr sen tidigare år, men eftersom stämman beslöt att ta bort arvodet till revisor så har det upplupna revisionsarvodet bokats bort mot övriga driftskostnader. Styrelsearvoden har inte uttagits under året.

Överlåtelser

Under 2021 har ingen lägenhet överlåtit.

Verksamheten

Även under 2021 har verksamheten endast marginellt påverkats av pandemin. Styrelsen har arbetat med att uppdatera Underhållsplanen, särskilt "de fem stora" (värmeanläggning, fönster, hissar, yttertak och fasad). I början av året byttes hissserviceleverantör (Hissen AB) och i slutet av året gjordes, tillsammans med Fastighetsägarna en större genomgång av fastighetens brandskydd.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 55 049 kronor (förra året 72 038 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson genom avtal.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2021-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2021-12-31
Swedbank	rörlig 0,889%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 0,904%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,923%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 0,904%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	24	16	19	17	18
Värmekostnad/kvm totalyta	148	131	142	146	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	14	14	13
Soliditet (%)	63	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster tkr	50	102	101	70	-45
Nettoomsättning tkr	1 072	1 086	1 086	1 095	1 044

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Handwritten signatures:



Handwritten mark

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 210 000	5 579 335	-1 635 110	64 843
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			64 843	-64 843
Årets resultat				12 126
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-1 570 267	12 126

Enligt de nya stadgarna så ska avsättning till reparationsfond inte längre göras.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	12 126
jämte balanserade underskott	-1 570 267
Balanseras i ny räkning	-1 558 141

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 071 954	1 086 272
SUMMA INTÄKTER		<u>1 071 954</u>	<u>1 086 272</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-120 497	-100 548
Reparationer		-55 049	-72 038
Taxebundna kostnader		-442 657	-380 307
Övriga driftskostnader		-51 244	-50 468
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-62 239	-79 566
Personalkostnader m.m.		-7 000	-6 000
Summa driftskostnader		<u>-738 686</u>	<u>-688 927</u>
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-233 632	-238 125
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-2 583	-2 583
Summa avskrivningar		<u>-236 215</u>	<u>-240 708</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-974 901</u>	<u>-929 635</u>
Finansiella poster:			
Räntekostnader m.m.	5	-46 846	-54 391
Summa finansiella poster		<u>-46 846</u>	<u>-54 391</u>
Skatter:			
Statlig inkomstskatt	6	-	108
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-38 081	-37 511
Summa skatter		<u>-38 081</u>	<u>-37 403</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>12 126</u>	<u>64 843</u>






BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	8 835 763	9 071 978
		<u>11 128 204</u>	<u>11 364 419</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 128 204</u>	<u>11 364 419</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	7	71 162	60 500
		<u>71 162</u>	<u>60 500</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	1 858 983	1 597 187
Summa omsättningstillgångar		<u>1 930 145</u>	<u>1 657 687</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 058 349</u>	<u>13 022 106</u>

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 210 000	4 210 000
Upplåtelseavgift		5 579 335	5 579 335
		<u>9 789 335</u>	<u>9 789 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 570 267	-1 635 110
Årets resultat		12 126	64 843
		<u>-1 558 141</u>	<u>-1 570 267</u>
Summa eget kapital		<u>8 231 194</u>	<u>8 219 068</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	4 525 000	4 525 000
Leverantörsskulder		56 120	49 420
Skatteskulder		3 808	7 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		242 227	221 542
Summa kortfristiga skulder		<u>4 827 155</u>	<u>4 803 038</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 058 349</u>	<u>13 022 106</u>

er M

X

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	50 207	102 246
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	236 215	240 708
Betald skatt	-38 081	-37 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 341	305 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 662	-24 967
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 117	-1 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 796	279 568
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	261 796	279 568
Likvida medel vid årets början	1 597 187	1 317 619
Likvida medel vid årets slut	1 858 983	1 597 187

Dr All

at

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,76-1,80 %

Markanläggning 5 %

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	198 548	198 000
Försäkringsersättningar		14 956
Diverse intäkter	410	320
Summa	1 071 954	1 086 272

Not 3 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och städning**

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Städning	39 000	36 000
Snöröjning	28 704	23 196
Sotning och OVK	12 319	
Gården	6 526	15 827
Hiss, service och besiktning	21 881	13 342
Värmeanläggning, service	8 501	8 354
Förbrukningsmaterial	3 566	2 581
Korttidsinventarier		1 248
Summa	120 497	100 548

Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Reparation lås	5 627	17 723
Reparation portar och dörrar		16 138
Reparation VVS mm	14 015	26 187
Reparation hiss	35 407	1 021
Reparation tak		10 969
Summa	55 049	72 038

Taxebundna kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Ei	43 923	30 236
Värme	272 299	241 579
Vatten	29 714	27 758
Sophämtning	96 721	80 734
Summa	442 657	380 307

Övriga driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsförsäkring	16 283	15 964
Kabel-TV och bredband	34 961	34 504
Summa	51 244	50 468



Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Utgift styrelse och stämma	3 860	770
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	700	2 474
Konsultarvoden	6 113	7 500
Avgifter till organisation	9 554	9 604
Övriga driftskostnader	10 512	27 718
Summa	62 239	79 566

Personalkostnader m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revisionskostnader, intern revisor	7 000	6 000
Summa	7 000	6 000

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-3 038 640	-2 830 475
Restvärde	8 742 998	8 951 163
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-567 758	-542 291
Restvärde	76 404	101 871
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	57 558	57 558
Avskrivningar maskiner	-41 197	-38 614
Restvärde	16 361	18 944

Ackumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 492 910	12 492 910
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 420 932	-3 180 224
- Årets avskrivning enligt plan	-236 215	-240 708
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	8 835 763	9 071 978

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	21 620 000	21 620 000
Taxeringsvärde mark:	48 216 000	48 216 000
Summa taxeringsvärde	69 836 000	69 836 000




Not 5 Räntekostnader m.m.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	10	18
Låneräntor	43 836	50 889
Kapital- och bankkostnader	3 000	3 484
Summa	46 846	54 391

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Korr statlig inkomstskatt 2019		-108
Fastighetsskatt lokaler	10 360	10 360
Fastighetsavgift	27 721	27 151
Summa	38 081	37 403

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	23 404	14 267
Fordringar	10 000	
Skattekonto	1 767	4 976
Skattefordran	6 331	653
Förskottsbetalda kostnader	29 660	40 604
Summa	71 162	60 500

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	1 858 983	1 597 187
Summa	1 858 983	1 597 187

Not 9 Kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån Hypotek 2 656 665 060	1 000 000	1 000 000
Lån Hypotek 2 657 130 031	1 475 000	1 475 000
Lån Hypotek 2 758 845 263	1 050 000	1 050 000
Lån Hypotek 2 752 570 370	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	56 120	49 420
Skatteskuld	3 808	7 076
Upplupna räntekostnader	2 306	2 319
Upplupna kostnader	81 689	64 195
Förskottsbetalda avgifter	107 200	105 045
Förskottsbetalda hyror	51 032	49 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346
Summa	4 827 155	4 803 038

Handwritten signature

Handwritten mark

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den *29 mars* 2022



Olof Myhrman
Ordförande



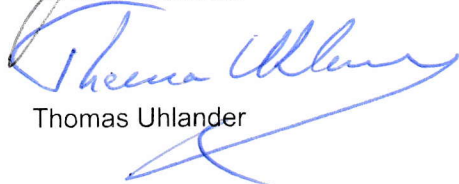
Frederik Lundborg



Johan Nordenfalk

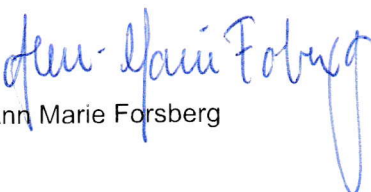


Madeleine Lagerwall



Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den *14 april* 2022



Ann Marie Forsberg

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Trumslagaren 8, organisationsnummer 716418-1633

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta årsredovisning, vilken inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp eller annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förvaltning för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2022



Ann-Marie Forsberg