

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

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

AM

Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31.

Styrelse och verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2018-01-01 - 2018-05-03

Johan Nordenfalk	ledamot, ordförande
Olof Myhrman	ledamot
Madeleine Lagerwall	ledamot
Martin Pilotti	ledamot
Thomas Uhlander	ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2018 valdes följande styrelse:

Olof Myhrman	ledamot, ordförande (från den 19 juni)
Madeleine Lagerwall	ledamot
Johan Nordenfalk	ledamot
Thomas Uhlander	ledamot
Frederik Lundborg	ledamot

Stämman beslöt om omval av Jan Ossmark till revisor.

Styrelsen har under 2018 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 5 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 är fullvärdesförsäkrad i av Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag Protector Forsikring ASA.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2018 uppgår till 50 222 000 kr (förra året 50 222 000 kr), varav 18 087 000 kr faller på byggnaden och 32 135 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 49 200 000 kr bostäder och 1 022 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Arvode åt revisor har kostnadsförts med sammanlagt 4 000 kr. Styrelsearvoden har inte uttagits under året.

Överlåtelse

Under 2018 har, enligt gåvobrevsdatum, lägenhet 123 (hela) och 142 (halva) överlåtits, där utöver har lgh 142 överlåtits till nya medlemmar.

Verksamheten

Några olika mindre reparationer och underhållsåtgärder bla taksäkerhet, har vidtagits under året. Föreningen har omförhandlat de båda lokalhyreskontrakten, varvid underdebiterade hyror för föregående och innevarande hyresperiod reglerats.

Underhåll och reparationer

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 146 190 kr (förra året 70 294 kr, se vidare not 3).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Föreningens aktieinnehav i SBC, 1 200 st, har i redovisningen tagits upp till anskaffningsvärdet 10 000 kr. Marknadsvärdet den 31 december 2018 uppgick till 30 000 kr. Under året har utdelning på aktierna erhållits med 1 200 kr.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2018-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2018-12-31
Swedbank	rörlig 0,778%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 1,293%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,919%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 1,393%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	17	18	17	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	146	142	145	132	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	13	11	11
Soliditet (%)	63	63	62	64	64
Resultat efter finansiella poster	70	-45	-215	-310	76
Nettoomsättning	1 095	1 044	1 042	1 042	1 043

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	4 210 000	5 579 335	-1 649 191	-80 429
Disposition av föregående års resultat			-80 429	80 429
Årets resultat				34 489
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-1 729 620	34 489

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

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets överskott	34 489
jämte balanserade underskott	-1 729 620
Balanseras i ny räkning	-1 695 131

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 094 684	1 044 303
SUMMA INTÄKTER		1 094 684	1 044 303
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-90 432	-101 923
Reparationer		-146 190	-92 694
Taxebundna kostnader		-391 790	-384 520
Övriga driftskostnader		-59 893	-57 921
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-48 711	-170 798
Personalkostnader m.m.		-4 246	-4 246
Summa driftskostnader		-741 262	-812 102
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-240 374	-240 374
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-1 722	-
Summa avskrivningar		-242 096	-240 374
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-983 358	-1 052 476
Finansiella poster:			
Utdelningar		1 200	1 320
Ränteintäkter m.m.	5	-	1
Räntekostnader m.m.	6	-42 414	-38 373
Summa finansiella poster		-41 214	-37 052
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-35 623	-35 205
Summa skatter		-35 623	-35 205
ÅRETS RESULTAT		34 489	-80 429

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	9 555 647	9 771 910
		<u>11 848 088</u>	<u>12 064 351</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	12 000	12 000
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 860 088</u>	<u>12 076 351</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	158 952	101 198
		<u>158 952</u>	<u>101 198</u>
Kassa och bank	10	861 327	713 420
Summa omsättningstillgångar		<u>1 020 279</u>	<u>814 618</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 880 367</u>	<u>12 890 969</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		-1 729 620	-1 649 191
Årets resultat		34 489	-80 429
		<u>-1 695 131</u>	<u>-1 729 620</u>
Summa eget kapital		<u>8 094 204</u>	<u>8 059 715</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		60 450	59 712
Skatteskulder		3 098	3 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		197 615	243 198
Summa kortfristiga skulder		<u>261 163</u>	<u>306 254</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 880 367</u>	<u>12 890 969</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 112	-45 224
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	242 096	240 374
Betald skatt	-35 623	-35 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276 585	159 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-57 754	2 950
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-45 091	-88 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 740	74 824
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 833	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 833	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	147 907	74 824
Likvida medel vid årets början	713 420	638 596
Likvida medel vid årets slut	861 327	713 420

AM

NOTER

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 anskaffningsvärdet, 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.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	183 084	170 988
Återkrav underdebiterade hyror	38 284	-
Diverse intäkter	320	319
Summa	1 094 684	1 044 303

Återkravet avser underdebiterade hyror för lokalerna för innevarande och föregående hyresperiod.

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	35 000	33 000
Snöröjning	14 829	13 022
Sotning och OVK	6 240	12 150
Gården	12 358	15 313
Hiss, service och besiktning	10 163	12 865
Värmeanläggning, service	8 152	8 101
Förbrukningsmaterial	3 690	2 722
Korttidsinventarier	-	4 750
Summa	90 432	101 923

Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation tvättstuga	3 735	3 810
Reparation soprum	-	1 544
Reparation lås	30 310	11 052
Reparation portar och dörrar	-	4 311
Reparation VVS	34 000	23 506
Reparation elinstallationer	366	-
Reparation hiss	24 931	13 541
Reparation tak	52 848	12 530
Försäkringsskador	-	22 400
Summa	146 190	92 694

Taxebundna kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	31 899	32 491
Värme	268 852	261 943
Vatten	25 971	24 775
Sophämtning	65 068	65 311
Summa	391 790	384 520

Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	26 868	25 343
Kabel-TV och bredband	33 025	32 578
Summa	59 893	57 921

AM

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utgift styrelse och stämma	350	-
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	2 182	1 316
Avgifter till organisation	9 342	9 257
Övriga driftskostnader	5 337	128 725
Summa	48 711	170 798

Personalkostnader m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionskostnader, intern revisor	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	246	246
Summa	4 246	4 246

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-2 414 143	-2 205 977
Restvärde	9 367 495	9 575 661
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-480 121	-447 913
Restvärde	164 041	196 249
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	57 558	31 725
Avskrivningar maskiner	-33 447	-31 725
Restvärde	24 111	-

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 467 077	12 467 077
- Nyanskaffningar	25 833	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 695 167	-2 454 793
- Årets avskrivning enligt plan	-242 096	-240 374
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	9 555 647	9 771 910

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	18 087 000	18 087 000
Taxeringsvärde mark:	32 135 000	32 135 000
Summa taxeringsvärde	50 222 000	50 222 000

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Skatteränta	-	1
Summa	-	1

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Låneräntor	39 194	35 153
Kapital- och bankkostnader	3 220	3 220
Summa	42 414	38 373

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt lokaler	10 220	10 220
Fastighetsavgift	25 403	24 985
Summa	35 623	35 205

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier	10 000	10 000
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	12 000	12 000

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	127 531	51 087
Skattekonto	1 795	1 795
Skattefordran	1 553	1 971
Förskottsbetalda kostnader	28 073	46 345
Summa	158 952	101 198

Not 10 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	861 327	713 420
Summa	861 327	713 420

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
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
Summa	4 525 000	4 525 000

Not 12 Kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	60 450	59 712
Skatteskuld	3 098	3 098
Avräkning sociala avgifter	-	246
Upplupna räntekostnader	1 578	1 227
Upplupna kostnader	44 182	75 473
Förskottsbetalda avgifter	105 045	123 029
Förskottsbetalda hyror	46 810	43 469
Summa	261 163	306 254

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

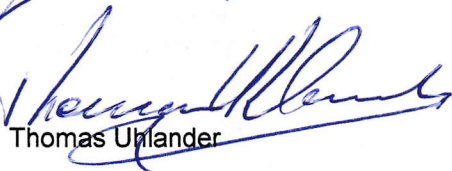
Stockholm den 25 mars 2019


Olof Myhrman
Ordförande


Frederik Lundborg


Johan Nordenfalk


Madeleine Lagerwall


Thomas Unlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 9/4 2019


Jan Ossmark

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 och 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 på 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 2018 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 styrelsens förvaltning för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

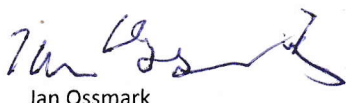
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss 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 ersättningskyldighet. 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 9/4 2019



Jan Ossmark