

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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



Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

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

Revisor har varit Jan Ossmark med Ann Marie Forsberg som suppleant.

Vid ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2020 omvaldes sittande styrelse och Jan Ossmark samt nyvaldes Ann Marie Forsberg till nästa årsstämma.

Styrelsen har under 2020 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit fyra 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 Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag Protector Forsikring ASA - sedan maj 2020 ersatt av Folksam.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2020 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 2020 har varit 1 429 kr (förra året 1 377 kr) per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Arvode åt revisor har kostnadsförts med sammanlagt 6 000 kr. Styrelsearvoden har inte uttagits under året.

Överlåtelser

Under 2020 har lägenhet 162 överlåtits - med tillträde för de nya medlemmarna i april 2021.

Verksamheten

Verksamheten har endast marginellt påverkats av pandemin. Så har föreningsstämman och flera styrelsemöten fått hållas utomhus, men regelrätta möten har kunnat hållas med såväl Kommunens miljökontor - som därvid godkänt föreningens självkontroll - som med Fastighetsägarnas konsulter i framtagandet av en ny Energideklaration. Endast några mindre reparationer har behövt vidtagas.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 72 038 kronor (förra året 123.235).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2020-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2020-12-31
Swedbank	rörlig 0,898%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 0,896%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,929%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 0,896%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	16	19	17	18	17
Värmekostnad/kvm totalyta	131	142	146	142	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	14	14	13	13
Soliditet (%)	63	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster	102	101	70	-45	-215
Nettoomsättning	1 086	1 086	1 095	1 044	1 042

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

AMG MW

EA

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	-1 695 131	60 021
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			60 021	-60 021
Årets resultat				64 843
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-1 635 110	64 843

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	64 843
jämte balanserade underskott	-1 635 110
Balanseras i ny räkning	-1 570 267

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 086 272	1 085 647
SUMMA INTÄKTER		<u>1 086 272</u>	<u>1 085 647</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-100 548	-71 882
Reparationer		-72 038	-123 235
Taxebundna kostnader		-380 307	-393 192
Övriga driftskostnader		-50 468	-49 598
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-79 566	-67 937
Personalkostnader m.m.		-6 000	-5 308
Summa driftskostnader		<u>-688 927</u>	<u>-711 152</u>
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-238 125	-240 377
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-2 583	-2 584
Summa avskrivningar		<u>-240 708</u>	<u>-242 961</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-929 635</u>	<u>-954 113</u>
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	-	18 000
Räntekostnader m.m.	6	-54 391	-49 031
Summa finansiella poster		<u>-54 391</u>	<u>-31 031</u>
Skatter:			
Statlig inkomstskatt	7	108	-3 960
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-37 511	-36 523
Summa skatter		<u>-37 403</u>	<u>-40 483</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>64 843</u>	<u>60 021</u>

E W a
4

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	9 071 978	9 312 686
		<u>11 364 419</u>	<u>11 605 127</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 364 419</u>	<u>11 605 127</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	60 500	35 533
		<u>60 500</u>	<u>35 533</u>
Kassa och bank	9	1 597 187	1 317 619
Summa omsättningstillgångar		<u>1 657 687</u>	<u>1 353 152</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 022 106</u>	<u>12 958 279</u>

W FL
E

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		-1 635 110	-1 695 131
Årets resultat		64 843	60 021
		<u>-1 570 267</u>	<u>-1 635 110</u>
Summa eget kapital		<u>8 219 068</u>	<u>8 154 225</u>
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Kortfristiga skulder	11		
Leverantörsskulder		49 420	53 196
Skatteskulder		7 076	6 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 542	219 453
Summa kortfristiga skulder		<u>278 038</u>	<u>279 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 022 106</u>	<u>12 958 279</u>

Er
Er

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	102 246	100 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	240 708	242 961
Betald skatt	-37 403	-40 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	305 551	302 982
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-24 967	123 419
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 016	17 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 568	444 292
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	12 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	12 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	279 568	456 292
Likvida medel vid årets början	1 317 619	861 327
Likvida medel vid årets slut	1 597 187	1 317 619

EW
FL

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.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	198 000	189 930
Försäkringsersättningar	14 956	
Återvinning		22 400
Diverse intäkter	320	321
Summa	1 086 272	1 085 647

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

Handwritten signatures and initials.

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Städning	36 000	36 000
Snöröjning	23 196	4 375
Sotning och OVK		5 848
Gården	15 827	2 834
Hiss, service och besiktning	13 342	12 389
Värmeanläggning, service	8 354	8 317
Förbrukningsmaterial	2 581	2 119
Korttidsinventarier	1 248	
Summa	100 548	71 882

Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation tvättstuga		2 546
Reparation lås	17 723	12 294
Reparation portar och dörrar	16 138	
Reparation VVS mm	26 187	66 594
Reparation hiss	1 021	11 901
Reparation tak	10 969	
Reparation gården		29 900
Summa	72 038	123 235

Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	30 236	35 604
Värme	241 579	261 279
Vatten	27 758	26 439
Sophämtning	80 734	69 870
Summa	380 307	393 192

Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	15 964	15 926
Kabel-TV och bredband	34 504	33 672
Summa	50 468	49 598

Handwritten signatures and initials, including a large 'M' and 'H'.

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Utgift styrelse och stämma	770	7 593
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	2 474	2 055
Konsultarvoden	7 500	
Avgifter till organisation	9 604	9 482
Övriga driftskostnader	27 718	17 307
Summa	79 566	67 937

Personalkostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionskostnader, intern revisor	6 000	5 000
Arbetsgivaravgifter		308
Summa	6 000	5 308

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-2 830 475	-2 622 311
Restvärde	8 951 163	9 159 327
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-542 291	-512 330
Restvärde	101 871	131 832
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	57 558	57 558
Avskrivningar maskiner	-38 614	-36 031
Restvärde	18 944	21 527

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 492 910	12 492 910
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 180 224	-2 937 263
- Årets avskrivning enligt plan	-240 708	-242 961
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	9 071 978	9 312 686

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Resultat vid försäljning av SBC-aktier		18 000
Summa		18 000

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	18	
Låneräntor	50 889	45 761
Kapital- och bankkostnader	3 484	3 270
Summa	54 391	49 031

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Statlig inkomstskatt		3 960
Korr statlig inkomstskatt 2019	-108	
Fastighetsskatt lokaler	10 360	10 360
Fastighetsavgift	27 151	26 163
Summa	37 403	40 483

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	14 267	6 918
Skattekonto	4 976	1 795
Skattefordran	653	
Förskottsbetalda kostnader	40 604	26 820
Summa	60 500	35 533

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	1 597 187	1 317 619
Summa	1 597 187	1 317 619

Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
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

Handwritten signature and initials.

Not 11 Kortfristiga skulder

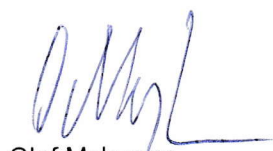
	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	49 420	53 196
Skatteskuld	7 076	6 405
Upplupna räntekostnader	2 319	2 461
Upplupna kostnader	64 195	62 447
Förskottsbetalda avgifter	105 045	105 045
Förskottsbetalda hyror	49 637	49 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	
Summa	278 038	279 054

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 17 mars 2021 *mn*



Olof Myhrman
Ordförande



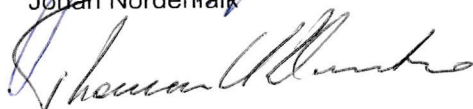
Frederik Lundborg



Johan Nordenfalk

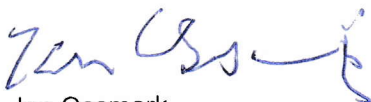


Madeleine Lagerwall



Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 2/5 2021



Jan Ossmark