

Årsredovisning för
Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017-01-01-2017-12-31.

STYRELSE och verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2017-01-01 - 2017-05-18

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

Vid ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2017 och vid konstituerande styrelsemöte valdes följande styrelse:

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

Stämman beslöt att välja Jan Ossmark till revisor.

Styrelsen har under 2017 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit fyra protokollförda sammanträden.

er

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2017 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.

Arvoden

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

Överlåtelser

Under 2017 har, enligt köpekontraksdatum, lägenhet 102, 142 och 151 överlåtit till nya medlemmar.

Verksamheten

Föreningen har under året vidtagit en del löpande underhåll i form av ommålning av tvättstuga, källarkorridor och soprum. En del av fastighetens fönster har kittats och målats. Två vattensador har drabbat fastigheten och dessa har åtgärdats. Vidare har det hållits två extra föreningsstämmor om beslut om balkonger samt antagande av nya stadgar för föreningen.

Underhåll och reparationer

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 70 294 kr (förra året 312 805 kr, se vidare not 2).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Till reparationsfonden har ingen avsättning enligt de nya stadgarna. Det belopp 73 027 kr som låg på konto reparationsfond har bokats tillbaka mot ansamlade förluster.

Föreningens aktieinnehav i SBC, 1 200 st, har i redovisningen tagits upp till anskaffningsvärdet 10 000 kr. Marknadsvärdet den 31 december 2017 uppgick till 24 720 kr. Under året har utdelning på aktierna erhållits med 1 320 kr.

Fastighetslån

Långivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2017-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2017-12-31
Swedbank	rörlig 0,400%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 0,887%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,459%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 0,987%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	18	17	15	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	142	145	132	134	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	13	11	11	12

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Reparations fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	4 210 000	5 579 335	73 027	-1 472 861	-249 357
Disposition av föregående års resultat				-249 357	249 357
Återbokning reparationsfond			-73 027	73 027	
Årets resultat					-80 429
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-	-1 649 191	-80 429

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

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-80 429
jämte balanserade underskott	-1 649 191
Balanseras i ny räkning	-1 729 620

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 044 303	1 042 404
SUMMA INTÄKTER		1 044 303	1 042 404
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-101 923	-108 101
Reparationer		-92 694	-312 805
Taxebundna kostnader		-384 520	-385 359
Övriga driftskostnader		-57 921	-56 299
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-174 798	-114 742
Personalkostnader m.m.		-246	-
Summa driftskostnader		-812 102	-977 306
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-240 374	-240 374
Summa avskrivningar		-240 374	-240 374
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 052 476	-1 217 680
Finansiella poster:			
Utdelningar		1 320	1 200
Ränteintäkter m.m.	5	1	28
Räntekostnader m.m.	6	-38 373	-40 998
Summa finansiella poster		-37 052	-39 770
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-35 205	-34 312
Summa skatter		-35 205	-34 312
ÅRETS RESULTAT		-80 429	-249 357

h

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	9 771 910	10 012 284
		<u>12 064 351</u>	<u>12 304 725</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	12 000	12 000
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 076 351</u>	<u>12 316 725</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	101 198	104 148
		<u>101 198</u>	<u>104 148</u>
Kassa och bank	10	713 420	638 596
Summa omsättningstillgångar		<u>814 618</u>	<u>742 744</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 890 969</u>	<u>13 059 469</u>

hr

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
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
Reparationsfond	11	-	73 027
		<u>9 789 335</u>	<u>9 862 362</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 649 191	-1 472 861
Årets resultat		-80 429	-249 357
		<u>-1 729 620</u>	<u>-1 722 218</u>
Summa eget kapital		<u>8 059 715</u>	<u>8 140 144</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
<i>Kortfristiga skulder</i>	13		
Leverantörsskulder		59 712	196 003
Skatteskulder		3 344	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 198	195 224
Summa kortfristiga skulder		<u>306 254</u>	<u>394 325</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 890 969</u>	<u>13 059 469</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-45 224	-215 045
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	240 374	240 374
Betald skatt	-35 205	-34 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 945	-8 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	2 950	-60 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-88 070	123 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74 825	53 891
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	74 825	53 891
Likvida medel vid årets början	638 595	584 704
Likvida medel vid årets slut	713 420	638 595

hr

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 BFAR 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.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	170 988	168 988
Diverse intäkter	319	420
Summa	1 044 303	1 042 404

hr

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Städning	33 000	33 000
Snöröjning	13 022	13 596
Sotning och OVK	12 150	-
Gården	15 313	14 755
Hiss, service och besiktning	12 865	9 464
Värmeanläggning, service	8 101	7 797
Förbrukningsmaterial	2 722	875
Korttidsinventarier	4 750	28 614
Summa	101 923	108 101

Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Reparation tvättstuga	3 810	4 951
Reparation soprum	1 544	-
Reparation lås	11 052	3 862
Reparation trapphus och entré	-	140 125
Reparation portar och dörrar	4 311	-
Reparation VVS	23 506	160 220
Reparation hiss	13 541	3 647
Reparation tak	12 530	-
Försäkringskostnader	22 400	-
Summa	92 694	312 805

Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	32 491	31 088
Värme	261 943	267 215
Vatten	24 775	23 642
Sophämtning	65 311	63 414
Summa	384 520	385 359

Övriga driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsförsäkring	25 343	24 443
Kabel-TV och bredband	32 578	31 856
Summa	57 921	56 299

W

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvode, intern revisor	4 000	4 000
Utgift styrelse och stämma	-	1 231
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	1 316	2 013
Konsultarvoden	-	34 319
Avgifter till organisation	9 257	4 950
Övriga driftskostnader	128 725	36 729
Summa	174 798	114 742

Personalkostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner	-	-
Arbetsgivaravgifter	246	-
Summa	246	-

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-2 205 977	-1 997 811
Restvärde	9 575 661	9 783 827
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-447 913	-415 705
Restvärde	196 249	228 457
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	31 725	31 725
Avskrivningar maskiner	-31 725	-31 725
Restvärde	-	-

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 467 077	12 467 077
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 454 793	-2 214 419
- Årets avskrivning enligt plan	-240 374	-240 374
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	9 771 910	10 012 284

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

nr

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skatteränta	1	28
Summa	1	28

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Låneräntor	35 153	37 522
Kapital- och bankkostnader	3 220	3 476
Summa	38 373	40 998

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt lokaler	10 220	10 220
Fastighetsavgift	24 985	24 092
Summa	35 205	34 312

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier	10 000	10 000
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	12 000	12 000

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	51 087	55 802
Skattekonto	1 795	1 794
Skattefordran	1 971	2 864
Förskottsbetalda kostnader	46 345	43 688
Summa	101 198	104 148

Not 10 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	713 420	638 596
Summa	713 420	638 596

Not 11 Reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	73 027	60 877
Årets avsättning	-	12 150
Återförande av reparationsfond	-73 027	
Utgående balans	-	73 027

PR

Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
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 13 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	59 712	196 003
Skatteskuld	3 098	3 098
Avräkning sociala avgifter	246	-
Upplupna räntekostnader	1 227	1 245
Upplupna kostnader	75 473	50 713
Förskottsbetalda avgifter	123 029	100 519
Förskottsbetalda hyror	43 469	42 747
Summa	306 254	394 325

Underskrifter

Stockholm den 25 mars 2018


Johan Nordenfalk
Ordförande


Olof Myhrman


Thomas Uhlander


Martin Pilotti


Madeleine Lagerwall

Min revisionsberättelse har avgivits den 18/4 2018


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 2017.

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 2017 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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 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 18 april 2018

Jan Ossmark