

Årsredovisning för
Brf Trumslagaren 8
716418-1633
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

AM
o

Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

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

Revisor har varit Jan Ossmark.

Vid ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2019 omvaldes sittande styrelse och Jan Ossmark till nästa årsstämma

Styrelsen har under 2019 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 är fullvärdesförsäkrad i av Bostadsrätterna genom Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag Protector Forsikring ASA.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 69 836 000 kr (förra året 50 222 000 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 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Arvode åt revisor har kostnadsförts med sammanlagt 5 000 kr. Styrelsearvoden har inte uttagits under året.

Överlåtelser

Under 2019 har lägenhet 121 överlåtits till nya medlemmar.

Verksamheten

Föreningens 1.200 aktier i SBC har avyttrats (enligt ett erbjudande till aktieägarna) till ett pris av 30.000 kr, vilket resulterat i en reavinst på 18.000 kronor. Några mindre reparationer och underhållsåtgärder har vidtagits (se nedan) och självriskan för en tidigare försäkringsskada har återvunnits.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 123.235 kronor (förra året 146.190). För bl a ny häck på gården, stamspolning och en ny fuktskada.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
Swedbank	rörlig 1,016%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 1,098%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,955%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 1,098%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	19	17	18	17	15
Värmekostnad/kvm totalyta	142	146	142	145	132
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	13	13	11
Soliditet (%)	63	63	63	62	64
Resultat efter finansiella poster	101	70	-45	-215	-310
Nettoomsättning	1 086	1 095	1 044	1 042	1 042

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

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	-1 729 620	34 489
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			34 489	-34 489
Årets resultat				60 021
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-1 695 131	60 021

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets överskott	60 021
jämte balanserade underskott	-1 695 131
Balanseras i ny räkning	-1 635 110

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

W *AM*

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 085 647	1 094 684
SUMMA INTÄKTER		1 085 647	1 094 684
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-71 882	-90 432
Reparationer		-123 235	-146 190
Taxebundna kostnader		-393 192	-391 790
Övriga driftskostnader		-49 598	-59 893
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-67 937	-48 711
Personalkostnader m.m.		-5 308	-4 246
Summa driftskostnader		-711 152	-741 262
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-240 377	-240 374
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-2 584	-1 722
Summa avskrivningar		-242 961	-242 096
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-954 113	-983 358
Finansiella poster:			
Utdelningar		-	1 200
Ränteintäkter m.m.	5	18 000	-
Räntekostnader m.m.	6	-49 031	-42 414
Summa finansiella poster		-31 031	-41 214
Skatter:			
Statlig inkomstskatt	7	-3 960	-
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-36 523	-35 623
Summa skatter		-40 483	-35 623
ÅRETS RESULTAT		60 021	34 489

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	9 312 686	9 555 647
		<u>11 605 127</u>	<u>11 848 088</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	-	12 000
		-	<u>12 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 605 127</u>	<u>11 860 088</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	9	35 533	158 952
		<u>35 533</u>	<u>158 952</u>
Kassa och bank	10	1 317 619	861 327
Summa omsättningstillgångar		<u>1 353 152</u>	<u>1 020 279</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 958 279</u>	<u>12 880 367</u>

RS AM

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-1 695 131	-1 729 620
Årets resultat		60 021	34 489
		<u>-1 635 110</u>	<u>-1 695 131</u>
Summa eget kapital		<u>8 154 225</u>	<u>8 094 204</u>
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Kortfristiga skulder	12		
Leverantörsskulder		53 196	60 450
Skatteskulder		6 405	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 453	197 615
Summa kortfristiga skulder		<u>279 054</u>	<u>261 163</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 958 279</u>	<u>12 880 367</u>

Handwritten signature

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	100 504	70 112
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	242 961	242 096
Betald skatt	-40 483	-35 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	302 982	276 585
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	123 419	-57 754
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	17 891	-45 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	444 292	173 740
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-25 833
Avyttring av finansiella tillgångar	12 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 000	-25 833
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	456 292	147 907
Likvida medel vid årets början	861 327	713 420
Likvida medel vid årets slut	1 317 619	861 327

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 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.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	189 930	183 084
Återkrav underdebiterade hyror		38 284
Återvinning	22 400	
Diverse intäkter	321	320
Summa	1 085 647	1 094 684

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

V M

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	36 000	35 000
Snöröjning	4 375	14 829
Sotning och OVK	5 848	6 240
Gården	2 834	12 358
Hiss, service och besiktning	12 389	10 163
Värmeanläggning, service	8 317	8 152
Förbrukningsmaterial	2 119	3 690
Summa	71 882	90 432

Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation tvättstuga	2 546	3 735
Reparation lås	12 294	30 310
Reparation VVS mm	66 594	34 000
Reparation elinstallationer		366
Reparation hiss	11 901	24 931
Reparation tak		52 848
Reparation gården	29 900	
Summa	123 235	146 190

Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	35 604	31 899
Värme	261 279	268 852
Vatten	26 439	25 971
Sophämtning	69 870	65 068
Summa	393 192	391 790

Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	15 926	26 868
Kabel-TV och bredband	33 672	33 025
Summa	49 598	59 893

Handwritten signature

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utgift styrelse och stämma	7 593	350
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	2 055	2 182
Avgifter till organisation	9 482	9 342
Övriga driftskostnader	17 307	5 337
Summa	67 937	48 711

Personalkostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionskostnader, intern revisor	5 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	308	246
Summa	5 308	4 246

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-2 622 311	-2 414 143
Restvärde	9 159 327	9 367 495
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-512 330	-480 121
Restvärde	131 832	164 041
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	57 558	57 558
Avskrivningar maskiner	-36 031	-33 447
Restvärde	21 527	24 111

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 492 910	12 467 077
- Nyanskaffningar		25 833
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 937 263	-2 695 167
- Årets avskrivning enligt plan	-242 961	-242 096
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	9 312 686	9 555 647

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	21 620 000	18 087 000
Taxeringsvärde mark:	48 216 000	32 135 000
Summa taxeringsvärde	69 836 000	50 222 000

Handwritten signature

Not 5 Ränteintäkter m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Resultat vid försäljning av SBC-aktier	18 000	
Summa	18 000	

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	45 761	39 194
Kapital- och bankkostnader	3 270	3 220
Summa	49 031	42 414

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Statlig inkomstskatt	3 960	
Fastighetsskatt lokaler	10 360	10 220
Fastighetsavgift	26 163	25 403
Summa	40 483	35 623

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier		10 000
Insats SBC		2 000
Summa		12 000

Under året har föreningens aktieinnehav i SBC (1.200 st) avyttrats.

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	6 918	127 531
Skattekonto	1 795	1 795
Skattefordran		1 553
Förskottsbetalda kostnader	26 820	28 073
Summa	35 533	158 952

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	1 317 619	861 327
Summa	1 317 619	861 327

h m

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	53 196	60 450
Skatteskuld	6 405	3 098
Upplupna räntekostnader	2 461	1 578
Upplupna kostnader	62 447	44 182
Förskottsbetalda avgifter	105 045	105 045
Förskottsbetalda hyror	49 500	46 810
Summa	279 054	261 163

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

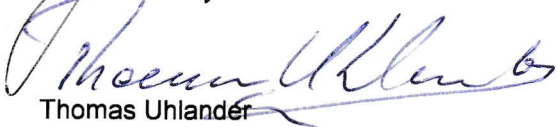
Stockholm den 19 mars 2020


Olof Myhrman
Ordförande


Frederik Lundborg


Johan Nordenfalk


Madeleine Lagerwall


Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2020


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 2019.

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 revisionsd 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 2019 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

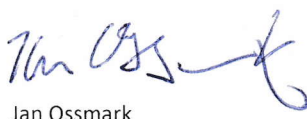
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 13/4 2020



Jan Ossmark