

Årsredovisning för
Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022-01-01-2022-12-31.

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 2 juni 2022 omvaldes sittande styrelse och valdes Ann Marie Forsberg till revisor.

Styrelsen har under 2022 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 har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i av Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag, Folksam.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 105 275 000 kr (förra året 69 836 000 kr), varav 29 002 000 kr faller på byggnaden och 76 273 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 104 000 000 kr bostäder och 1 275 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2022 har varit 1 519 kr (förra året 1 459 kr) per bostadslägenhet. Fastighetsskatt betalas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden

Styrelsearvoden och revisorsarvode har inte uttagits under året.

Överlåtelse

Under 2022 har lägenhet 112 överlåtits till ny medlem.

Verksamheten

Styrelsen har under 2022 fortsatt med att uppdatera underhållsplanen och genomfört en partiell renovering av värmecentralen samt bytt ut samtliga lägenheters termostater. Under kommande år planeras en total renovering av fönstren på fastighetens båda sidor. Vid utgången av året har föreningen engagerat en lokal firma, POS Fastighetsvård AB, för löpande tillsyn av fastigheten. Som en följd av marknadsutvecklingen har föreningens låneräntor under året ökat med drygt 30.000 kr.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 332 470 kronor (förra året 55 049 kr) - avseende främst ovannämnda renovering av värmecentral och termostater.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing. skuld 2022-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2022-12-31
Swedbank	rörlig 3,514%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 3,645%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 2,833%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 3,645%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	497	497	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Elkostnad/kvm totalyta	31	24	16	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	142	148	131	142	146
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	15	14	14
Soliditet (%)	62	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster tkr	-228	50	102	101	70
Nettoomsättning tkr	1 077	1 072	1 086	1 086	1 095

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	-1 570 267	12 126
<i>Disposition av föregående års resultat</i>			12 127	-12 126
Årets resultat				-269 980
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-1 558 140	-269 980

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-269 980
jämte balanserade underskott	-1 558 140
Balanseras i ny räkning	-1 828 120

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

AM
G
M
H

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 077 449	1 071 954
SUMMA INTÄKTER		1 077 449	1 071 954
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-97 728	-120 497
Reparationer		-332 470	-55 049
Taxebundna kostnader		-461 756	-442 657
Övriga driftskostnader		-53 204	-51 244
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-50 281	-62 239
Personalkostnader m.m.		-	-7 000
Summa driftskostnader		-995 439	-738 686
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-233 632	-233 632
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-2 583	-2 583
Summa avskrivningar		-236 215	-236 215
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 231 654	-974 901
Finansiella poster:			
Ränteutgifter m.m.		5 572	-
Räntekostnader m.m.	5	-79 736	-46 846
Summa finansiella poster		-74 164	-46 846
Skatter:	6		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-41 611	-38 081
Summa skatter		-41 611	-38 081
ÅRETS RESULTAT		-269 980	12 126

an
ger
ml
d

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	8 599 548	8 835 763
		<u>10 891 989</u>	<u>11 128 204</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 891 989</u>	<u>11 128 204</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7	48 952	71 162
		<u>48 952</u>	<u>71 162</u>
Kassa och bank	8	1 854 794	1 858 984
Summa omsättningstillgångar		<u>1 903 746</u>	<u>1 930 146</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 795 735</u>	<u>13 058 350</u>

*göran
ml
att*

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		-1 558 140	-1 570 267
Årets resultat		-269 980	12 127
		<u>-1 828 120</u>	<u>-1 558 140</u>
Summa eget kapital		<u>7 961 215</u>	<u>8 231 195</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	9		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Leverantörsskulder		57 067	56 120
Skatteskulder		3 701	3 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 752	242 227
Summa kortfristiga skulder		<u>4 834 520</u>	<u>4 827 155</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>12 795 735</u>	<u>13 058 350</u>

*grm
me
H*

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-228 369	50 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	236 215	236 215
Betald skatt	-41 611	-38 081
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 765	248 341
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 210	-10 662
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 366	24 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 189	261 796
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-4 189	261 796
Likvida medel vid årets början	1 858 983	1 597 187
Likvida medel vid årets slut	1 854 794	1 858 983

By
gr
me
a
H

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 intäktas i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	204 128	198 548
Diverse intäkter	325	410
Summa	1 077 449	1 071 954




Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Städning	39 625	39 000
Snöröjning	18 931	28 704
Sotning och OVK		12 319
Gården	21 650	6 526
Hiss, service och besiktning	2 844	21 881
Värmeanläggning, service	9 029	8 501
Förbrukningsmaterial	2 218	3 566
Korttidsinventarier	3 431	
Summa	97 728	120 497

Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparation lås	2 011	5 627
Reparation VVS mm	303 654	14 015
Reparation hiss	22 305	35 407
Reparation tak	4 500	
Summa	332 470	55 049

Taxebundna kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
EI	57 443	43 923
Värme	261 684	272 299
Vatten	32 307	29 714
Sophämtning	110 322	96 721
Summa	461 756	442 657

Övriga driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	17 210	16 283
Kabel-TV och bredband	35 994	34 961
Summa	53 204	51 244

Handwritten signature and initials in blue ink.

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utgift styrelse och stämma	1 126	3 860
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	2 241	700
Konsultarvoden		6 113
Avgifter till organisation	9 722	9 554
Övriga driftskostnader	5 692	10 512
Summa	50 281	62 239

Personalkostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionskostnader, intern revisor		7 000
Summa		7 000

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-3 246 805	-3 038 640
Restvärde	8 534 833	8 742 998
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-593 225	-567 758
Restvärde	50 937	76 404
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Maskiner	57 558	57 558
Avskrivningar maskiner	-43 780	-41 197
Restvärde	13 778	16 361

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 492 910	12 492 910
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-3 657 147	-3 420 932
- Årets avskrivning enligt plan	-236 215	-236 215
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	8 599 548	8 835 763

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	29 002 000	21 620 000
Taxeringsvärde mark:	76 273 000	48 216 000
Summa taxeringsvärde	105 275 000	69 836 000

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	-8	10
Låneräntor	76 294	43 836
Kapital- och bankkostnader	3 450	3 000
Summa	79 736	46 846

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt lokaler	12 750	10 360
Fastighetsavgift	28 861	27 721
Summa	41 611	38 081

Not 7 Kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	9 459	23 404
Fordringar		10 000
Skattekonto	1 668	1 767
Skattefordran	2 801	6 331
Förskottsbetalda kostnader	35 024	29 660
Summa	48 952	71 162

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	1 854 794	1 858 984
Summa	1 854 794	1 858 984

Not 9 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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	57 067	56 120
Skatteskuld	3 701	3 808
Upplupna räntekostnader	7 603	2 306
Upplupna kostnader	81 565	81 689
Förskottsbetalda avgifter	100 757	107 200
Förskottsbetalda hyror	56 703	51 032
Avräkning medlemmar	2 124	
Summa	4 834 520	4 827 155

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

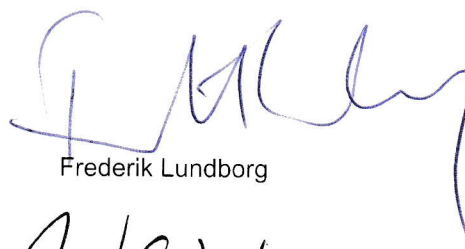
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 3 april 2023



Olof Myhrman
Ordförande



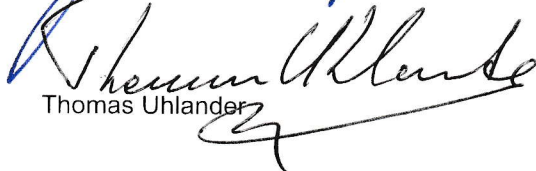
Frederik Lundborg



Johan Nordenfalk

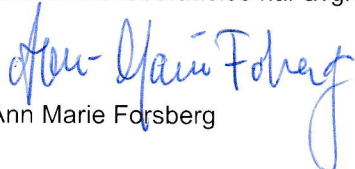


Madeleine Lagerwall



Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2023



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 2022.

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 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 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 2022 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 2022-01-01—2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

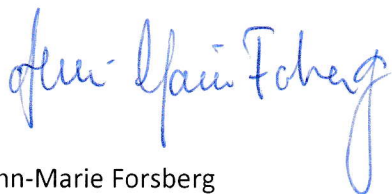
Revisorns ansvar

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 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 24 april 2023



Ann-Marie Forsberg