

Årsredovisning för
Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

af

Förvaltningsberättelse

BRF trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

STYRELSE och verksamhet

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2016-01-01 - 2016-06-08

Madeleine Lagerwall	ledamot, ordförande
Olof Myhrman	ledamot
Sebastian Suneson	ledamot
Martin Pilotti	ledamot
Johan Nordenfalk	ledamot
Teddy Lagerwall	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2016 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 2016 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Taxeringsvärdet 2016 uppgår till 50 222 000 kr (förra året 45 613 000 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 2016 har, enligt köpekontraktsdatum, lägenhet 121 och 122 överlåtit till nya medlemmar.

Verksamheten

Under året slutfördes trapphusrenoveringen som påbörjades under 2015. En vattenskada har drabbat två lägenheter på våning 5 som sedermera har åtgärdats. I övrigt har inga väsentliga åtgärder vidtagits.

Underhåll och reparationer

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll uppgått till sammanlagt 312 805 kr (förra året 478 180 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, enligt stadgarna, under året avsatts 12 150 kr, vilket motsvarar 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Avsättningen har skett genom debitering av kontot för ansamlade förluster under Eget Kapital i balansräkningen.

Föreningens aktieinnehav i SBC, 1 200 st, har i redovisningen tagits upp till anskaffningsvärdet 10 000 kr. Marknadsvärdet den 31 december 2016 uppgick till 33 360 kr. Under året har utdelning på aktierna erhållits med 1 200 kr.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2016-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2016-12-31
Swedbank	rörlig 0,391%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 0,842%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 0,476%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 0,942%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
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	15	14	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	145	132	134	145	145
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	11	11	12	10

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-249 357
jämte balanserade underskott, inklusive årets avsättning till reparationsfonden	-1 472 861
Balanseras i ny räkning	-1 722 218

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>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	1 042 404	1 042 396
SUMMA INTÄKTER		<u>1 042 404</u>	<u>1 042 396</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	2		
Fastighetsskötsel och städning		-108 101	-91 386
Reparationer		-312 805	-478 180
Taxebundna kostnader		-385 359	-346 646
Övriga driftskostnader		-56 299	-55 065
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-114 742	-45 787
Personalkostnader m.m.		-	-39 426
Summa driftskostnader		<u>-977 306</u>	<u>-1 056 490</u>
Avskrivningar:	3		
Avskrivningar av byggnad		-208 166	-208 167
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-32 208	-32 208
Summa avskrivningar		<u>-240 374</u>	<u>-240 375</u>
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		<u>-1 217 680</u>	<u>-1 296 865</u>
Finansiella poster:			
Utdelningar		1 200	3 000
Ränteintäkter m.m.	4	28	-51
Räntekostnader m.m.	5	-40 998	-58 305
Summa finansiella poster		<u>-39 770</u>	<u>-55 356</u>
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	6	-34 312	-33 747
Summa skatter		<u>-34 312</u>	<u>-33 747</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-249 357</u>	<u>-343 572</u>

g

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	3	10 012 284	10 252 658
		<u>12 304 725</u>	<u>12 545 099</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	12 000	12 000
		<u>12 000</u>	<u>12 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 316 725</u>	<u>12 557 099</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	104 148	43 469
		<u>104 148</u>	<u>43 469</u>
Kassa och bank	9	638 596	584 705
Summa omsättningstillgångar		<u>742 744</u>	<u>628 174</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 059 469</u>	<u>13 185 273</u>

er

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
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
Reparationsfond	10	73 027	60 877
		<u>9 862 362</u>	<u>9 850 212</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-1 472 861	-1 117 139
Årets resultat		-249 357	-343 572
		<u>-1 722 218</u>	<u>-1 460 711</u>
Summa eget kapital		<u>8 140 144</u>	<u>8 389 501</u>
Långfristiga skulder	12	4 525 000	4 525 000
Övriga skulder till kreditinstitut			
Kortfristiga skulder	13		
Leverantörsskulder		196 003	33 418
Skatteskulder		3 098	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 224	234 256
Summa kortfristiga skulder		<u>394 325</u>	<u>270 772</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>13 059 469</u>	<u>13 185 273</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-215 045	-309 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	240 374	240 375
Betald skatt	-34 312	-33 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 983	-103 197
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-60 679	14 794
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	123 553	-5 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	53 891	-93 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	53 891	-93 868
Likvida medel vid årets början	584 705	678 573
Likvida medel vid årets slut	638 596	584 705

cr

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

NOTER

Not 1 Årsavgifter, hyror m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	872 996	872 996
Hyror lokaler	168 988	168 840
Diverse intäkter	420	560
Summa	1 042 404	1 042 396

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Städning	33 000	33 000
Snöröjning	13 596	16 545
Sotning och OVK	-	3 339
Gården	14 755	16 207
Hiss, service och besiktning	9 464	6 805
Värmeanläggning, service	7 797	7 641
Förbrukningsmaterial	875	349
Korttidsinventarier	28 614	7 500
Summa	108 101	91 386

Reparationer

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Reparation tvättstuga	4 951	4 473
Reparation lås	3 862	22 386
Reparation trapphus och entré	140 125	428 750
Reparation VVS	160 220	14 281
Reparation hiss	3 647	8 290
Summa	312 805	478 180

Taxebundna kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
El	31 088	27 178
Värme	267 215	242 754
Vatten	23 642	20 713
Sophämtning	63 414	56 001
Summa	385 359	346 646

Övriga driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsförsäkring	24 443	23 921
Kabel-TV och bredband	31 856	31 144
Summa	56 299	55 065

hr

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvode, intern revisor	4 000	3 000
Utgift styrelse och stämma	1 231	-
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	2 013	1 990
Konsultarvoden	34 319	-
Avgifter till organisation	4 950	4 950
Övriga driftskostnader	36 729	4 347
Summa	114 742	45 787

Personalkostnader m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner	-	-
Styrelsearvode	-	30 000
Arbetsgivaravgifter	-	9 426
Summa	-	39 426

Not 3 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-1 997 811	-1 789 645
Restvärde	9 783 827	9 991 993
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-415 705	-383 497
Restvärde	228 457	260 665
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	-2 214 419	-1 974 044
- Årets avskrivning enligt plan	-240 374	-240 375
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	10 012 284	10 252 658

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	18 087 000	18 487 000
Taxeringsvärde mark:	32 135 000	27 126 000
Summa taxeringsvärde	50 222 000	45 613 000

GW

Not 4 Ränteintäkter m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Skatteränta	28	-51
Summa	28	-51

Not 5 Räntekostnader m.m.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Låneräntor	37 522	54 525
Kapital- och bankkostnader	3 476	3 780
Summa	40 998	58 305

Not 6 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt lokaler	10 220	10 130
Fastighetsavgift	24 092	23 617
Summa	34 312	33 747

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier	10 000	10 000
Insats SBC	2 000	2 000
Summa	12 000	12 000

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	55 802	-
Skattekonto	1 794	1 766
Skattefordran	2 864	3 429
Förskottsbetalda kostnader	43 688	38 274
Summa	104 148	43 469

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	638 596	584 705
Summa	638 596	584 705

Not 10 Reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	60 877	48 727
Årets avsättning	12 150	12 150
Årets ianspråkstagande		
Utgående balans	73 027	60 877

Not 11 Balanserat resultat

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	-1 117 139	-1 147 574
Disposition av föregående års resultat	-343 572	42 584
Årets avsättning till reparationsfond	-12 150	-12 149
Utgående balans	-1 472 861	-1 117 139

Not 12 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
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

	2016-12-31	2015-12-31
Leverantörsskulder	196 003	33 418
Skatteskuld	3 098	3 098
Upplupna räntekostnader	1 245	1 769
Upplupna kostnader	50 713	85 865
Förskottsbetalda avgifter	100 519	104 375
Förskottsbetalda hyror	42 747	42 247
Summa	394 325	270 772

Underskrifter

Stockholm den 19 april 2017


Johan Nordenfalk
Ordförande


Martin Pilotti


Olof Myhrman


Madeleine Lagerwall


Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 10 maj 2017


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 2016.

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 2016 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 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 10 maj 2017



Jan Ossmark