

Årsredovisning

Brf Trumslagaren 13

716421-9920

Styrelsen för Brf Trumslagaren 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

MB
BR 7
EH 9/1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 13 i Stockholms Kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Brändkontoret i Stockholm.

Fastighetens beteckning är Trumslagaren 13. Byggnadsår 1929. Värdeår 1930.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Hultström

Marc Bouvier

Jan Carlborg

Johan Hedin

Eveliina Koivunen

Björn Rockström

Suppleanter:

Elisabeth Dahlström

Valberedning:

Philip Gottlieb och Annika Österlind

REVISOR

Maria Johansson, Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSPRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni.

Fästigheten omfattar 32 st bostadslägenheter och 3 st lokaler, fördelade enligt nedan:

1 r o kokvrå	5 st	130 kvm
2 r o kokvrå	2 st	106 kvm
2 r o k	8 st	510 kvm
3 r o k	10 st	986 kvm
4 r o k	2 st	232 kvm
5 r o k	5 st	754 kvm
Totalt:	32 st	2 718 kvm

Lokaler 3 st 189 kvm

varav 1 hyresrätt på 60 kvm

YB
BR
DH
9/27

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning har skötts av FRUBO AB i Linköping och den tekniska förvaltningen av BK Fastighetsservice AB. Städning sköts av Pro Miljö Service AB.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Tillkommande medlemmar under året	4
Avgående medlemmar under året	4
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	47
Under året har fyra bostadsrätter överlåtit	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilationsprojektet är igång och att Värtavägen är slutfört nu. Arbetet med Wittstocksgatan 2 är påbörjad och börjar komma till slutet. I första hand ska alla ventilationskanaler bli tätade och funktionsdugliga. Mycket arbete har krävts av föreningen och bolaget. Det var ytterst viktigt att alla medlemmar såg till att bolaget hade tillgång till lägenheten när bolaget påkallade det. Styrelsen har sett över kostnaden på varje styrelsemöte. Kostnaden för detta projekt kommer att bli väldigt dyrt.

Föreningens finansiella ställning har gått igenom och lånelöfte har förnyats i augusti med ytterligare 2 miljoner kronor för att täcka bland annat ventilationsprojektet och kommande fönsterrenovering. Uppdotat på uttag å 1 miljon vardera. Räntesatsen är förhandlad till 1,03%, vilket är en mycket bra ränta och klart mycket lägre än på den dåvarande räntesatsen. Även de lån som förföll/förfaller i december 2017 har vi fått den lägre räntesatsen 1,03%. Denna lägre räntesats har medfört att föreningens totala räntekostnad på årsbasis har blivit väldigt mycket lägre.

Soppanteringen var också ett stort problem under sommaren men till slut har det blivit åtgärdat.

Firmatecknare har varit Göran Hultström och någon i styrelsen, två i förening.

Hissbesiktningsavtal är nytecknat och hissarna är godkända tills nästa besiktning sker 2018-09. En underhållsplan är framtagen och kommer att bearbetas under kommande år. När ventilationsprojektet är klart kommer nästa prioritering att vara fönsterrenovering ut mot gården och arbetet påbörjas i tidig vår 2018. På granntomten har det stora trädet fällits efter en del kommunikation från ordförande till grannföreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	1 948	1 996	1 978	1 977	1 981
Resultat efter finansiella poster	221	65	315	181	-15
Soliditet %	71	71	70	70	71
Balansomslutning	61 945	61 929	62 002	61 778	60 656
Årsavgift bostäder kr/kvm	610	559	559	559	559

MS
BR
FA
90

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems insatser	Upplåtelse avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	40 260 378	5 385 056	1 158 335	-3 177 340	64 611
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				64 611	-64 611
Förändring av underhållsfond			229 656	-229 656	
Årets resultat					220 896
Belopp vid årets utgång	40 260 378	5 385 056	1 387 991	-3 342 385	220 896

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 342 385
Årets resultat	220 896
<i>Summa</i>	<i>-3 121 489</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	229 656
Balanseras i ny räkning	-3 351 145
<i>Summa</i>	<i>-3 121 489</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MB JA
BR F
BH 9/11

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 947 978	1 996 472
Övriga rörelseintäkter		419	539
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 948 397	1 997 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-954 958	-1 158 600
Övriga externa kostnader	3	-124 703	-98 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 257	-378 443
Summa rörelsekostnader		-1 446 918	-1 635 929
Rärelseresultat		501 479	361 082
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		—	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 583	-296 496
Summa finansiella poster		-280 583	-296 471
Resultat efter finansiella poster		220 896	64 611
Resultat före skatt		220 896	64 611
Årets resultat		220 896	64 611

MB SA
BR J
EH 9/17

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	61 411 634	60 158 123
Inventarier och maskiner	5	5 720	13 577
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>61 417 354</i>	<i>60 171 700</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		4 450	4 450
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>4 450</i>	<i>4 450</i>
Summa anläggningstillgångar		61 421 804	60 176 150
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	47 739	48 376
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>47 775</i>	<i>48 411</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		474 963	1 704 068
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>474 963</i>	<i>1 704 068</i>
Summa omsättningstillgångar		522 738	1 752 479
SUMMA TILLGÅNGAR		61 944 542	61 928 629

MB
BR
LH
90/

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	40 260 378	40 260 378
Upplåtelseavgifter	5 385 056	5 385 056
Fond för yttre underhåll	1 387 991	1 158 335
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>47 033 425</i>	<i>46 803 769</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 342 385	-3 177 341
Årets resultat	220 896	64 611
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 121 489</i>	<i>-3 112 730</i>
Summa eget kapital	43 911 936	43 691 039
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	17 566 000	17 708 750
Summa långfristiga skulder	17 566 000	17 708 750
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	140 000	140 000
Leverantörsskulder	138 150	174 220
Skatteskulder	3 177	1 673
Övriga skulder	30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 279	182 939
Summa kortfristiga skulder	466 606	528 840
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	61 944 542	61 928 629

MB
BR
EH

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Förbättringsarbeten	2	50
Inventarier	20	5
Ventilationsprojekt	4	25

Not 1	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 418 724	1 484 760
	Hyror bostäder	80 370	77 700
	Hyror lokaler	363 128	359 000
	Hyror garage/ mc plats	62 400	51 150
	Medlemsavgifter	1 500	2 000
	Fastighetsskatt	21 856	21 862
		1 947 978	1 996 472

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	-31 383	-30 000
	Fastighetsstädning	-59 025	-141 189
	Hissbesiktning	-2 625	-2 438
	El	-53 116	-49 782
	Uppvärmning	-430 803	-443 495
	Försäkringsskador /självrisker	-	-44 500
	Vatten och avlopp	-49 533	-47 092
	Sophämtning/renhållning	-45 169	-45 360
	Snöröjning/sandning	-22 938	-15 344
	Grövsopor	-9 716	-9 512
	Fastighetsförsäkring	-40 921	-38 244
	Kabel-TV	-8 536	-8 296
	Grundavtal hissar	-3 580	-10 502
	Fastighetsavgift/skatt	-63 600	-62 096
	Reparation och underhåll	-122 417	-194 806
	Reparation och underhåll hiss	-4 431	-15 888
	Förbrukningsmaterial	-7 165	-56
		-954 958	-1 158 600

MB
BR
PH

Not 3	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-9 373	-9 056
	Kameral förvaltning + extra kameral förvaltning	-57 642	-56 089
	Stämmokostnader	-3 080	-2 705
	Övriga kostnader administration mm	-1 218	-1 245
	Föreningsomkostnader	-2 439	-3 586
	Konsultkostnader	-25 140	-16 480
	Bank kostnader	-2 189	-2 225
	Föreningsavgifter	-4 840	-
	Advokatkostnader	-18 782	-7 500
		-124 703	-98 886

Not 4	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	64 048 450	64 048 450
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets aktivering	1 612 911	-
	Utgående anskaffningsvärden	65 661 361	64 048 450
	Ingående avskrivningar	-3 890 327	-3 530 927
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-359 400	-359 400
	Utgående avskrivningar	-4 249 727	-3 890 327
	Redovisat värde	61 411 634	60 158 123
	Taxeringsvärden	76 552 000	76 552 000
	Taxeringsvärde Byggnad	26 552 000	
	Taxeringsvärde Mark	50 000 000	

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	ingående anskaffningsvärden	160 238	160 238
	Utgående anskaffningsvärden	160 238	160 238
	Ingående avskrivningar	-146 661	-127 618
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-7 857	-19 043
	Utgående avskrivningar	-154 518	-146 661
	Redovisat värde	5 720	13 577

Handwritten notes and signatures:

JA

MB

BC

TH

9/11

Handwritten initials and numbers.

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring Brandkontoret	40 921	40 921
	FRUBO AB	4 649	5 322
	com hem	2 169	2 133
		47 739	48 376

Not 7	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek 828138 2018-03-01 1,45%	972 500	982 500
	Stadshypotek 828139 2018-03-01 1,45%	3 890 000	3 930 000
	Stadshypotek 64059 2018-12-03 1,054%	2 425 000	2 450 000
	Stadshypotek 810326 2019-12-30 2,07%	3 000 000	3 000 000
	Stadshypotek 828137 2018-03-01 1,45%	3 890 000	3 930 000
	Stadshypotek 828140 2018-03-01 1,45%	2 431 250	2 456 250
	Stadshypotek 32612 2020-06-30 1,55%	1 097 250	1 100 000
	Kort del av långfristig skuld	-140 000	-140 000
		17 566 000	17 708 750

Skulder som förfaller senare än 5 år beräknas till ca : 16 992 250 kronor

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna utgiftsräntor	19 000	17 210
	Förskottsbelagd avgift / hyra	136 279	165 729
		155 279	182 939

MB
BR
DH
9/11

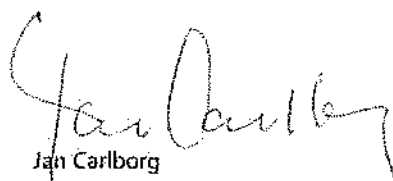
Nöt 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	21 750 000	21 750 000
	Summa ställda säkerheter	21 750 000	21 750 000

UNDERSKRIFTER

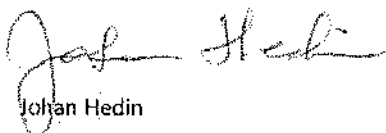
Stockholm 2018-03-20



Marc Bouvier



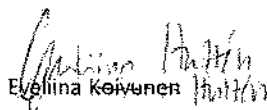
Jan Carlberg



Johan Hedin



Göran Hultström



Evelina Käyvenen



Björn Rockström

Min revisionsberättelse har lämnats 5/4-2018



Maria Johansson
Auktoriserad revisor

NB BR 7
PH 9/17

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trumslagaren 13
Org.nr. 716421-9920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av interna kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen, om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 5 april 2018

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor