

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 5

714000-2184

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 5 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2017.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1970 och är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-14.

Grundfakta om fastigheten

Föreningens fastighet, Trumslagaren 5, bebyggdes 1916. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 20 lägenheter. Fastigheten är belägen på Lützengatan 3 i Stockholm. Fastigheten består av en bostadsyta om totalt 2.777 m² och en total tomtyta om 874 m².

Föreningen är försäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, rättsskyddsförsäkring, fastighetsförsäkring med fullvärde samt skydd mot skadeinsekter via Anticimex.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme (och fjärrvärme när det behövs).

Styrelse

styrelsen har sedan extrastämma 2017-08-31 bestått av:

Ordinarie ledamöter	Carl-Åke Jansson	Ordförande/kassör
	Clarie Reistam Ekbo	Sekr
	Ove Cassel	Ledamot
Suppleant	Barbro Oldmark	Suppleant
	Mats Agervi	Suppleant
	Pauline Forsman	Suppleant

Utöver Föreningens Årsmöte har styrelsen under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har under året varit auktoriserad revisor Eva Stein Allegretto Revision AB. Ingen revisorsuppleant har varit utsedd.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Niclas Forsman och Nazdar Fransson.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person, som styrelsen därtill utser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bergvärme installerades under 2013 som ett komplement till fjärrvärme. Under räkenskapsåret 2017 har förbättringsarbeten gjorts för att värmeanläggningen skall fungera bättre. Vissa arbeten återstår.

År 2009 genomfördes ett komplett stambyte i fastigheten.

Medlemsinfo

Styrelsen har vid förvaltningen biträtts av SaveTime Ekonomikonsult AB vad gäller ekonomisk förvaltning.

Brf Trumslagaren 5

714000-2184

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f.d. Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation SBC)

Föreningen har bland annat avtal med leverantörer om följande:

- ekonomisk förvaltning (SaveTime Ekonomikonsult AB)
- årlig besiktning av hissar (Det Norske Veritas Inspektion)
- löpande översyn och underhåll av hissarna (Hissen AB)
- teknisk förvaltning (Fastighetsskötsel Lindskog AB)
- leverans av fjärrvärme och el (Fortum Markets AB)
- leverans av vatten (Stockholms Vatten)
- hämtning av sopor (SITA Sverige AB)
- städning (Anders Lindberg Städservice AB)
- kabel-TV grundutbud (ComHem)

Överlåtelse

Under 2017 har tre överlåtelse skett.

Av den totala lägenhetsytan ägs, per 31/12/2017, 0% av juridisk person.
Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Flerårsöversikt belopp i kr	Belopp i kr				
	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 197 340	1 197 340	1 197 340	1 197 340	1 197 339
Resultat efter finansiella poster	226 690	238 298	136 897	287 925	-137 994
Soliditet, %	14	12	10	9	6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	431	431	431	431	431
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 910	2 927	2 947	2 953	2 953
Årsränta/kvm bostadsrättsyta	39	49	55	90	82

Förändring av eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets början	2 946 665	430 000	144 843	-2 579 318	238 298
Dispos. av föregående års resultat				238 298	-238 298
Avsättning yttre fond			75 800	-75 800	
Årets resultat					226 690
Eget kapital vid årets slut	2 946 665	430 000	220 643	-2 416 820	226 690

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	-2 416 820
årets resultat	226 690
Totalt	-2 190 130
Avsättning till yttre underhållsfond	75 800
Behandlas i ny räkning	-2 265 930
Summa	-2 190 130

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 197 340	1 197 340
Övriga rörelseintäkter		15	3 800
Summa rörelseintäkter		<u>1 197 355</u>	<u>1 201 140</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-687 015	-749 272
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 062	-87 551
Summa rörelsekostnader		<u>-870 077</u>	<u>-836 823</u>
Rörelseresultat		<u>327 278</u>	<u>364 317</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 525	11 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 115	-137 070
Summa finansiella poster		<u>-100 588</u>	<u>-126 019</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>226 690</u>	<u>238 298</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>226 690</u>	<u>238 298</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>226 690</u>	<u>238 298</u>

u

Brf Trumslagaren 5
 714000-2184

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	8 299 294	8 472 388
Maskiner och tekn. anl.	5	139 562	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 438 856</u>	<u>8 472 388</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 438 856</u>	<u>8 472 388</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		97 149	67 162
Övriga fordringar		5 553	31 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 922	57 690
Summa kortfristiga fordringar		<u>157 624</u>	<u>156 703</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 320 370	1 117 984
Summa kassa och bank		<u>1 320 370</u>	<u>1 117 984</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 477 994</u>	<u>1 274 687</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 916 850</u>	<u>9 747 075</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 376 665	3 376 665
Yttre reparationsfond		220 643	144 843
Summa bundet eget kapital		3 597 308	3 521 508
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 416 820	-2 579 318
Årets resultat		226 690	238 298
Summa fritt eget kapital		-2 190 130	-2 341 020
Summa eget kapital		1 407 178	1 180 488
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 080 000	8 127 000
Summa långfristiga skulder		8 080 000	8 127 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		50 538	65 440
Skatteskulder		-	25 360
Övriga skulder		17 429	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 705	348 787
Summa kortfristiga skulder		429 672	439 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 916 850	9 747 075

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Bergvärme, borrhål	40
-Bergvärme, maskiner	15
-Taksäkerhet	15

Brf Trumslagaren 5
714000-2184

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 197 340	1 197 340
	1 197 340	1 197 340

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Uppvärmning	86 701	71 684
El	156 859	125 134
Vatten och avlopp	22 654	21 550
Hiss	4 635	4 596
Sophämtning	27 234	21 674
Städning	53 700	54 700
Fastighetsskötsel	22 472	2 375
Kabel-TV och Bredband	23 406	22 848
Snöröjning	-	21 250
Fastighetsförsäkring	48 658	46 738
Förbrukningsmaterial, fastighet	-	499
	446 319	393 048

Reparationer och underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gård	23 770	9 888
Vatten och avlopp	-	6 848
Värme	22 563	4 671
Ventilation	6 750	61 250
Hissar	2 306	14 819
Huskropp	83 143	40 219
	138 532	137 695

Planerade underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Huskropp	-	114 249
	-	114 249

Brf Trumslagaren 5
714000-2184

Administrativa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Telefon och porto	4 523	2 967
Sammanträdeskostnader	-	7 602
Övriga egna administrationskostnader	3 213	375
Revisionsarvode	11 250	11 000
Kameral förvaltning	28 944	28 604
Bankkostnader	1 582	2 190
Advokatkostnader	-	6 055
Föreningsavgifter	4 260	8 520
Konsultarvoden	20 552	11 156
Övriga kostnader	1 540	451
	75 864	78 920

Fastighetsskatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	26 300	25 360
	26 300	25 360

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 755 194	8 755 194
-Nyanskaffningar	-	-
	8 755 194	8 755 194
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-972 806	-885 255
-Årets avskrivning enligt plan	-173 094	-87 551
	-1 145 900	-972 806
Mark	690 000	690 000
	8 299 294	8 472 388
Redovisat värde vid årets slut		

Not 5 maskiner & andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	149 530	-
Vid årets slut	149 530	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 968	-
Vid årets slut	-9 968	-
Redovisat värde vid årets slut	139 562	-

h

Brf Trumslagaren 5
714000-2184

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lån 6 33559, ränta 1,000%	1 955 000	1 975 000
Lån 6 10005, ränta 0,800%	1 980 000	1 985 000
Lån 6 687010, ränta 3,630%	1 000 000	1 000 000
Lån 6 10006, ränta 0,800%	1 000 000	1 000 000
Lån 7 26235, ränta 0,800%	2 145 000	2 167 000
	8 080 000	8 127 000

Föreningen har under 2017 amorterat 47 000 kr.

Ställda säkerheter

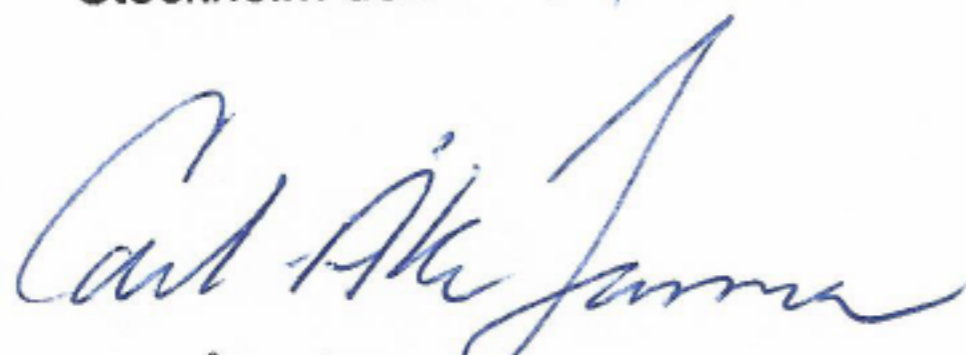
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 200 000	8 200 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	8 200 000	8 200 000

A

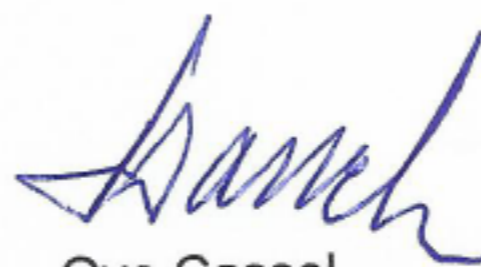
Brf Trumslagaren 5
714000-2184

Underskrifter

Stockholm den 3 14 2018



Carl Åke Jansson
Ordförande

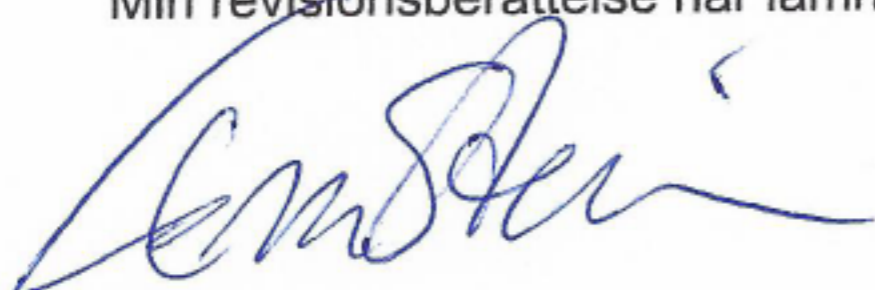


Ove Cassel
Ledamot



Clarie Reistam Ekbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 134 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trumslagaren 5
Org.nr 714000-2184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trumslagaren 5 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trumslagaren 5 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 april 2018



Eva Stein
Auktoriserad revisor