

Årsredovisning för
Brf Trumslagaren 5
714000-2184

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 5 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 - 31/12 2020.

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 2018-08-22. Av den totala lägenhetsytan ägs, per 31/12/2020, 0% av juridisk person.

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 består sedan ordinarie föreningsstämma 14 maj 2020 av:

Ordinarie	Mats Agervi Heikki Takanen Clarie Reistam Ekbo	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Carl-Åke Jansson Eva Engelbert	Suppleant Suppleant

Utöver Föreningens Årsmöte har styrelsen under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisorer

Revisor har under året varit auktoriserad revisor Eva Stein Allegretto Revision KB.
Ingen revisorssuppleant har varit utsedd.

Valberedning

Valberedningen består sedan ordinarie föreningsstämma 14 maj 2020 av:
Niclas Forsman
Nazdar Fransson
Johan Westin

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

Under räkenskapsåret 2020 har digital fakturahantering införts för att förenkla administrationen. Under året genomfördes även Energideklaration med godkänt resultat samt en OVK som resulterade i ett antal påpekande som måste åtgärdas under 2021. Under 2020 påbörjades även en radonmätning som kommer att avslutas i början på 2021.

Bostadsrättsföreningen har blivit medlem i Lützengatans vänner, en sammanslutning med syfte att öka samarbetet mellan gatans bostadsrättsföreningar samt verka för en vacker och trivsamt gata.

Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår. 2019 genomfördes en uppräschning av entrén, renovering av hissen samt förbättringsarbeten har utförts på värmecentralen. 2018 genomfördes en omfattande renovering och målning av fönster och balkongdörrar. 2017 installerades nya takstegar samt genomfördes förbättringsarbeten för att värmeanläggningen skall fungera bättre. Balkongräcken målades 2017 och taket 2016. Bergvärme installerades under 2013 som ett komplement till fjärrvärme. År 2009 genomfördes ett komplett stambyte i fastigheten.

Medlemsinfo

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

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 (Kiwa Besiktning AB)
- löpande översyn och underhåll av hissarna (Hissen AB)
- teknisk förvaltning (Fastighetsskötsel Lindskog AB)
- leverans av fjärrvärme (Stockholm exergi AB) och el (Fortum Markets AB)
- leverans av vatten (Stockholms Vatten)
- hämtning av sopor (SUEZ)
- städning (Anders Lindberg Städservice AB)
- kabel-TV grundutbud (ComHem)
- snöskottning (DM Tak)
- trädgårdsskötsel (Två Smälänningar AB)

Överlåtelse

Under 2020 har två överlåtelse skett.

Flerårsöversikt belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 202 940	1 202 940	1 202 940	1 197 340	1 197 340
Resultat efter finansiella poster	351 522	160 922	-1 949 425	226 690	238 298
Soliditet, %	-	4	5	14	12
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	433	433	433	431	431
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 577	3 595	3 613	2 910	2 927
Årsränta/kvm bostadsrättsyta	45	45	45	39	49

Förändring av eget kapital

	Insatser	Kap. tillskott	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Eget kapital vid årets början	2 946 665	430 000	372 243	-4 291 155	160 922
Dispos. av föregående års resultat				160 922	-160 922
Avsättning yttre fond			75 800	-75 800	
Årets resultat					351 522
Eget kapital vid årets slut	2 946 665	430 000	448 043	-4 206 033	351 522

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	-4 206 033
årets resultat	351 522
Totalt	-3 854 511
Avsättning till yttre underhållsfond	75 800
Behandlas i ny räkning	-3 930 311
Summa	-3 854 511

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

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 202 940	1 202 940
Övriga rörelseintäkter		24	5 324
Summa rörelseintäkter		1 202 964	1 208 264
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-553 991	-749 995
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-183 062	-183 062
Summa rörelsekostnader		-737 053	-933 057
Rörelseresultat		465 911	275 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 550	10 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 939	-124 460
Summa finansiella poster		-114 389	-114 285
Resultat efter finansiella poster		351 522	160 922
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		351 522	160 922
Skatter			
Årets resultat		351 522	160 922

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 780 012	7 953 106
Maskiner och tekn. anl.	5	109 658	119 626
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 889 670</u>	<u>8 072 732</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 889 670</u>	<u>8 072 732</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 016	93 016
Övriga fordringar		29 426	31 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 041	58 195
Summa kortfristiga fordringar		<u>180 483</u>	<u>183 064</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>2 267 270</u>	<u>1 864 421</u>
Summa kassa och bank		2 267 270	1 864 421
Summa omsättningstillgångar		<u>2 447 753</u>	<u>2 047 485</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 337 423</u>	<u>10 120 217</u>

✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Medlemsinsatser			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 376 665	3 376 665
Yttre reparationsfond		448 043	372 243
Summa bundet eget kapital		<u>3 824 708</u>	<u>3 748 908</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 206 033	-4 291 155
Årets resultat		351 522	160 922
Summa fritt eget kapital		<u>-3 854 511</u>	<u>-4 130 233</u>
Summa eget kapital		<u>-29 803</u>	<u>-381 325</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 934 550	9 984 350
Summa långfristiga skulder		<u>9 934 550</u>	<u>9 984 350</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 753	129 061
Skatteskulder		28 580	27 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 343	360 591
Summa kortfristiga skulder		<u>432 676</u>	<u>517 192</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 337 423</u>	<u>10 120 217</u>

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 balansslutningen.

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

✓

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 202 940	1 202 940
	1 202 940	1 202 940

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Uppvärmning	55 952	80 131
El	122 278	139 916
Vatten och avlopp	25 311	29 336
Hiss	8 981	1 413
Sophämtning	23 939	23 697
Städning	59 968	59 317
Fastighetsskötsel	22 114	24 495
Kabel-TV och Bredband	26 181	23 650
Köpta mattor		30 400
Snöröjning	4 413	18 721
Fastighetsförsäkring	51 080	48 768
Förbrukningsinventarier, fastighet		19 065
	400 217	498 909

Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gård	24 756	24 252
Värme		76 353
Ventilation	19 375	
Hissar	12 966	46 544
Huskropp	8 164	29 606
	65 261	176 755

Planerade underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31

~

Administrativa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	60	
Telefon och porto		630
Sammanträdeskostnader		1 156
Revisionsarvode	12 500	12 500
Kameral förvaltning	30 100	30 100
Bankkostnader	1 919	2 405
Föreningsavgifter	4 420	
Konsultarvoden	8 744	
Övriga kostnader	2 190	
	59 933	46 791

Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt	28 580	27 540
	28 580	27 540

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 755 194	8 755 194
-Nyanskaffningar		-
	8 755 194	8 755 194
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 492 088	-1 318 994
-Årets avskrivning enligt plan	-173 094	-173 094
	-1 665 182	-1 492 088
Mark	690 000	690 000
Redovisat värde vid årets slut	7 780 012	7 953 106

Not 5 maskiner & andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	149 530	149 530
Vid årets slut	149 530	149 530
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 904	-19 936
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 968	-9 968
Vid årets slut	-39 872	-29 904
Redovisat värde vid årets slut	109 658	119 626

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lån 6 289509, ränta 0,750%	1 895 000	1 915 000
Lån 6 261067, ränta 0,750%	1 925 550	1 945 350
Lån 6 126570, ränta 1,720%	980 000	990 000
Lån 6 84619, ränta 1,400%	1 000 000	1 000 000
Lån 7 99778 ,ränta 1,400%	2 134 000	2 134 000
Lån 8 92286 ,ränta 1,400%	2 000 000	2 000 000
	9 934 550	9 984 350

Föreningen har amorterat 49 800 kr under 2020.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 075 000	10 075 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	10 075 000	10 075 000

✓

Underskrifter

Stockholm den 15/3 2021



Mats Agervi
Ordförande



Heikki Takanen
Ledamot



Clarie Reistam Ekbo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor
Allegretto revision KB

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 2020.

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 2020-12-31 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 misstag.

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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningståtgärder 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 misstag, 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 16 april 2021



Eva Stein
Auktoriserad revisor