

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 44-2021051441411937-annualreport.pdf

Storlek: 255324 byte

Hashvärde SHA256:

fe6ebe4d87b8a66651b1e90f0b73470fbcfaea4760270c93271a82c523f9f000

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 5:

Carl Erik Tåhlin

Signerat med BankID 2021-05-14 13:51 Ref: 89452084-a92f-4797-a2ef-5ef7a455db9f

NORA LARSEN

Signerat med BankID 2021-05-14 14:21 Ref: 2c792c21-128c-490d-815b-7a48fe86f4af

JOHAN SVEDBERG

Signerat med BankID 2021-05-14 14:46 Ref: 18eed96e-bc45-408d-9440-2b45877ea3ce

Johan Allstrin

Signerat med BankID 2021-05-14 20:14 Ref: 954f9bcf-6388-481c-b152-d3a65cc8b687

STAFFAN ZANDER

Signerat med BankID 2021-05-14 20:32 Ref: e4e07a4f-4456-4d88-9ff1-113c273e6470



Årsredovisning

för

BRF Trumslagaren 9

716420-1860

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för BRF Trumslagaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor i Stockholm.

Förvaltning

Förvaltningsavtal har träffats med följande bolag:

Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

BK fastighetsservice AB

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Otis Hiss AB

- Hisservice

ESI AB

- Trappstädning

Föreningen har en gemensam anläggning för sophantering och en gemensam tvättstuga med Brf Trumslagaren 11. Kostnaderna härför fördelas mellan föreningarna enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen genomfört renovering av en stam. Renovering av resterande stammar har p.g.a. pandemin skjutits på framtiden. Fasadskadan på gårdssidan mellan plan 4 och 5 har åtgärdats. Stockholms stads miljöförvaltning har genomfört en inspektion, där de anmärkte på OVK, Varmvattencirkulationens temperatur samt saknad matavfallsutredning.

OVK: Att genomföras 2021

Varmvattencirkulationens temperatur : Undersökning genomförd och styrelsens bedömning är att det är åtgärdat.

Matavfallsutredning: Genomförd med Stockholms vatten 2020-02-17 med resultat att matavfallssortering ej är möjlig.

Medlemsinformation

Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna som bostadsrätt. Under året har familjerna Salén och Björkman flyttat in på plan 2, dessutom har Ebba Elisons lägenhet, också på plan 2, överlåtits till Anders och Kerstin Elison.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Svedberg	Ordförande
Carl Erik Tåhlin	Ledamot
Nora Förisdal Larssen	Ledamot
Lars Johan Allstrin	Ledamot
Ingvor Pettersson	Ledamot Frånträder på stämman 2020(räkenskapsår 2019)
George Sandelswärd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad revisor, ordinarie
Mikael Safir	Suppleant

Valberedning

Eva-Lott Lydholm

Föreningens ekonomi

Föreningens rörelseintäkter uppgick till totalt 1 182 212 kronor. Samtliga medlemsavgifter har influtit. Som tidigare meddelats genomfördes aldrig den planerade ökningen av comhemavgiften under 2020 eller hyreshöjningen från 1 april 2020 på grund av en administrativ miss. Detta uppdagades först under hösten. Då vi bedömde att våra utgifter skulle bli lägre än planerat givet låga räntor samt förhållandevis låga el- och uppvärmningskostnader beslöt vi att avvakta med den planerade hyreshöjningen till årsskiftet. Vår fastighetsförvaltare har ersatt oss för den uteblivna förhållandevis marginella planerade ökningen av comhemavgiften (totalt 1404 SEK) så att intäkterna för denna post balanserar mot planerade intäkter enligt budget 2020, och även denna är höjd från och med årsskiftet.

Rörelsekostnaderna uppgick till 1 587 569 kronor, varav 294 596 kronor var hänförliga till kostnaden för renoveringen av den första stammen som vi inte kan aktivera.

Årets resultat

Efter avskrivningar och finansiella poster redovisas en förlust på 502 745 kronor. Årets kassaflöde inklusive räntekostnader var -219 938 kronor, exklusive kostnaden för renoveringen av den första stammen var årets kassaflöde före amorteringar positivt med 74 658 kronor. Kassaflödet blev något svagare än planerat på grund av den senarelagda hyreshöjningen samt något högre kostnader än beräknat.

I övrigt hänvisas till bifogad resultaträkning och balansräkning.

Lån

Föreningen hade vid årets utgång långfristiga lån hos Handelsbanken på sammanlagt 8 650 000 kronor (jämfört med 8 900 000 vid ingången av året).

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 96 000 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelseintäkter	1 182	1 173	1 193	1 121	1 120
Soliditet (%)	65	65	66	66	81
Årsavg per kvm bostadrättsyta (kr)	421	421	421	421	421

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	26 852 959			26 852 959
Dispositionsfond	107 352			107 352
Upplåtelseavgift	5			5
Fond för yttre UH	3 370 210		288 000	3 658 210
Ansamlad förlust	-13 095 260	-54 406	-288 000	-13 437 666
Årets resultat	-54 406	54 406	-502 745	-502 745
Belopp vid årets utgång	17 180 860	0	-502 745	16 678 115

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-13 437 665
årets förlust	-502 745
	-13 940 410

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-288 000
i ny räkning överföres	-13 652 410
	-13 940 410

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 093 290	1 093 290
Övriga rörelseintäkter	2	88 922	79 249
Summa rörelseintäkter		1 182 212	1 172 539
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-958 350	-633 570
Driftskostnader	4	-249 735	-221 711
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-96 677	-81 799
Avskrivningar	6	-282 807	-198 511
Summa rörelsekostnader		-1 587 569	-1 135 591
Rörelseresultat		-405 357	36 948
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 388	-91 354
Summa finansiella poster		-97 388	-91 354
Resultat efter finansiella poster		-502 745	-54 406
Årets resultat		-502 745	-54 406

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	25 270 503	25 553 310
Inbetalningar/Utbetalningar balkong	8	14 930	14 930
Summa materiella anläggningstillgångar		25 285 433	25 568 240

Summa anläggningstillgångar

25 285 433

25 568 240

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 500	0
Övriga fordringar		41 597	95 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 076	72 222
Summa kortfristiga fordringar		104 173	167 245

Kassa och bank

Kassa och bank		353 761	785 068
Summa kassa och bank		353 761	785 068
Summa omsättningstillgångar		457 934	952 313

SUMMA TILLGÅNGAR

25 743 367

26 520 553



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 852 964	26 852 964
Dispositionsfond		107 352	107 352
Fond för yttre underhåll		3 658 210	3 370 210
Summa bundet eget kapital		30 618 526	30 330 526
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 437 665	-13 095 259
Årets resultat		-502 745	-54 406
Summa ansamlad förlust		-13 940 410	-13 149 665
Summa eget kapital		16 678 116	17 180 861
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 375 000	2 375 000
Summa långfristiga skulder		2 375 000	2 375 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 275 000	6 525 000
Leverantörsskulder		105 343	210 937
Skatteskulder		564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		309 344	228 755
Summa kortfristiga skulder		6 690 251	6 964 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 743 367	26 520 553

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad vind/källare	20
Förbättring byggnad	15
Fasad / balkonger / tak	20
Renovering trapphus	15

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelseintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 093 290	1 093 290
	1 093 290	1 093 290

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Balkongavgift	10 650	10 950
Bredband	59 979	48 450
Elförbrukning	1 200	1 200
Brandkontoret	15 120	13 320
Övr ers och intäkter / Överlåtelseavg / Pantavgifter	1 973	5 329
	88 922	79 249

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-474 671	-162 404
Markytor, trädgård	-1 518	0
El	-26 913	-29 768
Värme	-325 324	-345 148
Vatten och avlopp	-47 424	-45 173
Sophämtning/renhållning	-48 998	-43 791
Källsortering	-33 502	-7 286
	-958 350	-633 570

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-25 734	-25 052
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-1 839
Hisservice	-11 393	-11 374
Övriga fastighetskostnader	-12 025	-6 851
Fastighetsförsäkring	-46 128	-41 784
Kabel-tv	-62 220	-60 755
Bredband	-2 040	-2 040
F-skötsel	-30 041	-29 540
Fastighetsskatt	-27 151	-26 163
Snöröjning	-6 250	-16 313
Sotning	-26 752	0
	-249 734	-221 711

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Telefon	-4 999	-4 936
Revisionsarvoden	-28 065	-22 524
Konsulttjänster	-12 900	0
Fastighetsförvaltning	-41 052	-39 563
Möteskostnader	0	-3 435
Bankkostnader	-3 046	-4 775
Föreningsavgift	-5 184	-5 142
Porttelefon	-1 431	-1 424
	-96 677	-81 799

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-165 563	-165 563
Ombyggnad	-117 244	-32 948
	-282 807	-198 511

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 056 705	27 056 705
Utgående anskaffningsvärde	27 056 705	27 056 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 903 980	-1 738 417
Årets avskrivningar enligt plan	-165 563	-165 563
Utgående avskrivning enligt plan	-2 069 543	-1 903 980
Planenligt restvärde vid årets slut	24 987 162	25 152 725
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 000 000	26 000 000
Mark	70 000 000	70 000 000
	96 000 000	96 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	0	0
	96 000 000	96 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 832 776	3 832 776
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 832 776	3 832 776
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 432 191	-3 399 243
Årets avskrivningar enligt plan	-117 244	-32 948
Utgående avskrivning enligt plan	-3 549 435	-3 432 191
Planenligt restvärde vid årets slut	283 341	400 585
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	24 987 162	25 152 725
Ombyggnad	283 341	400 585
	25 270 503	25 553 310

Not 8 Inbetalningar/Utbetalningar balkong

	2020-12-31	2019-12-31
Inbetalningar		
Vid årets början	-863 178	-863 178
Utgående värde	-863 178	-863 178
Utbetalningar till leverantörer		
Vid årets början	878 108	878 108
Utgående värde	878 108	878 108
Restvärde vid årets slut	14 930	14 930

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB, Stibor	1,300	2024-12-01	2 375 000	2 375 000
Stadshypotek AB	1,280	2021-12-01	2 525 000	2 525 000
Stadshypotek AB	0,67	2021-03-30	3 250 000	3 500 000
Stadshypotek AB	0,66	2021-10-07	500 000	500 000
			8 650 000	8 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 275 000	

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	9 250 000	9 250 000
	9 250 000	9 250 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Johan Svedberg
Ordförande

Nora Förisdal Larssen

Lars Johan Allstrin

Carl Erik Tåhlin

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander
Auktoriserad revisor