



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Trumslagarbacken 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trumslagarbacken 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Erik Alenfelt	Ledamot
Kjell Arne Ingemar Isuly	Ledamot
Ida Matilda Lilja	Ledamot
Ulrika Maria Wågelöf	Ledamot

Per Anders Lilja	Suppleant
Sven Axel Liljeberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Arne Ingemar Isuly och Ida Matilda Lilja.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan Drewes	Ordinarie Intern
Bengt Strandås	Suppleant Intern

Valberedning

Jan Drewes
Anette Isulv

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Grenadjären 5	2000	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

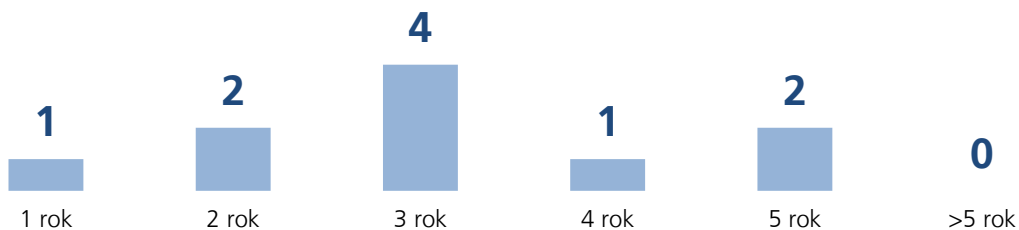
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 867 m², varav 867 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övrigt
Miljöhus

Kommentar

Garage med 10 platser
med cykelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Spolning av stammar	2018
Fasad- och fönstermålning	2016 - 2017
Ventilation, OVK	2015
Rörstambyte	2000
Elstambyte	2000

Planerat underhåll	År
Målning, räcken	2019
Målning tak, stuprör etc	2019
Kittning fönster	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi
Ekonomisk redovisning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärmeservice	EON
Snöröjning mm	Brf Trumslagarbacken 2
Kabel-TV, Internet, telefoni	Bredbandsbolaget
Vatten och avlopp	Örebroporten

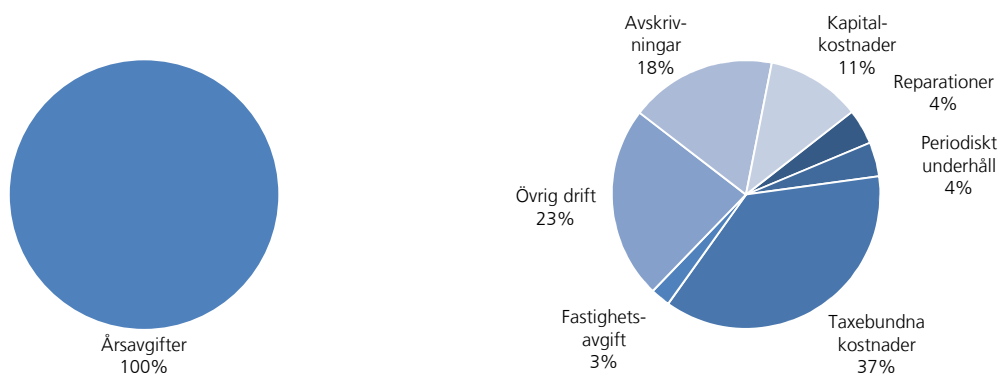
Föreningens ekonomi

Föreningen amorterar numera 200 000 kronor per år. Räntorna på föreningens lån omförhandlades under 2018. Båda lånen binds numera om på tre månader i taget med en given rabatt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	705 521	645 757
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	767 616	768 948
	767 616	768 948
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	390 624	424 353
Finansiella kostnader	62 204	73 274
Minskning av långfristiga skulder	125 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	5 295	11 557
	583 123	709 184
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	890 013	705 521
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	184 493	59 764

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spolning av stammar genomfördes. Ett mindre takläckage över en lägenhet inspekterades och åtgärdades hösten 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 15
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 15

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	885	885	885	885
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 103	8 247	8 478	8 478
Elkostnad/m ² totalyta	23	17	19	19
Värmekostnad/m ² totalyta	145	140	139	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	59	56	58
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	85	84	126
Soliditet (%)	33	31	29	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	218	174	6	225
Nettoomsättning (tkr)	768	768	768	768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 867 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 167 500	0	0	2 167 500
Fond för yttre underhåll	363 410	31 128	0	332 282
S:a bundet eget kapital	2 530 910	31 128	0	2 499 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	703 785	-31 128	174 494	560 419
Årets resultat	217 960	217 960	-174 494	174 494
S:a fritt eget kapital	921 746	186 832	0	734 913
S:a eget kapital	3 452 656	217 960	0	3 234 695

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	217 960
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	734 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-31 128
summa balanserat resultat	921 746

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

22 313
944 059

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	767 616	767 616
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 332
Summa rörelseintäkter		767 616	768 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-348 784	-385 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 841	-38 885
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-96 827	-96 827
Summa rörelsekostnader		-487 452	-521 180
RÖRELSERESULTAT		280 164	247 768
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 204	-73 274
Summa finansiella poster		-62 204	-73 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		217 960	174 494
ÅRETS RESULTAT		217 960	174 494

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 687 617	9 784 444
Summa materiella anläggningstillgångar	9 687 617	9 784 444
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 687 617	9 784 444
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	166 679	146 506
Summa kortfristiga fordringar	166 679	146 506
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	723 335	559 015
Summa kassa och bank	723 335	559 015
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	890 013	705 521
SUMMA TILLGÅNGAR	10 577 631	10 489 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 167 500	2 167 500
Fond för yttre underhåll	Not 10	363 410	332 282
Summa bundet eget kapital		2 530 910	2 499 782
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		703 785	560 419
Årets resultat		217 960	174 494
Summa fritt eget kapital		921 746	734 913
SUMMA EGET KAPITAL		3 452 656	3 234 695
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 050 000
Summa långfristiga skulder		0	7 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 025 000	100 000
Leverantörsskulder		30 080	21 545
Skatteskulder		13 370	13 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	56 525	70 575
Summa kortfristiga skulder		7 124 975	205 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 577 631	10 489 965

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	767 617	767 617
Öresutjämning	-1	-1
	767 616	767 616

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	1 332
	0	1 332

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	7 385	2 452
	Snöröjning/sandning	3 230	2 042
	Gemensamma utrymmen	0	1 521
	Gård	6 329	189
	Förbrukningsmateriel	3 384	264
	Fordon	605	416
		20 932	6 883
	Reparationer		
	VVS	1 789	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 715
	Elinstallationer	0	3 688
	Tak	13 342	0
	Mark/gård/utemiljö	8 366	0
	Garage/parkering	54	10 729
		23 551	18 132
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	88 246
	VVS	22 313	0
		22 313	88 246
	Taxebundna kostnader		
	El	19 749	14 915
	Värme	125 921	121 490
	Vatten	38 191	51 363
	Sophämtning/renhållning	20 228	21 713
		204 089	209 481
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 732	17 020
	Samfällighetsavgift	13 101	0
	Bredband	32 696	32 556
		64 529	49 576
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	13 370	13 150
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	348 784	385 468
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Hysesförluster	0	1
	Föreningskostnader	1 073	1 230
	Fritids- och trivselkostnader	439	476
	Förvaltningsarvode	33 688	32 170
	Administration	2 310	1 199
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 810
		41 841	38 885

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	96 827	96 827
		96 827	96 827
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden Vid årets början	10 752 716	10 752 716
	Utgående anskaffningsvärde	10 752 716	10 752 716
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början	-968 272	-871 444
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 827	-96 827
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 065 099	-968 272
	Planenligt restvärde vid årets slut I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 687 617 1 070 000	9 784 444 1 070 000
	Taxeringsvärde Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 376 000	2 376 000
		10 376 000	10 376 000
	Uppdelning av taxeringsvärde Bostäder	10 376 000	10 376 000
		10 376 000	10 376 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	166 679	146 506
		166 679	146 506
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	332 282	488 346
	Reservering enligt stadgar	31 128	80 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-236 064
	Vid årets slut	363 410	332 282

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,540 %	4 175 000	4 300 000	2099-12-31
Swedbank	0,540 %	2 850 000	2 850 000	2019-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 025 000	7 150 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 025 000	-100 000	
		0	7 050 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 400 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 750 000	8 750 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	441	6 607
	Avgifter och hyror	56 084	63 968
		56 525	70 575

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fjärrvärmeservice genomförd av e.on i januari 2019.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den / 2019



Per Erik Alenfelt
Ledamot



Kjell Arne Ingemar Isulv
Ledamot



Ida Matilda Lilja
Ledamot



Ulrika Maria Wågelöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/11 2019



Jan Drewes
Intern revisor

Revisionsberättelse 2018 Brf Trumslagarbacken 1

Efter granskning av räkenskaper och dokumentation för tiden 2018-01-01 – 2018-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Den konstanta kassan och det kvarstående värdet på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltning och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Jag föreslår att årsmötet beviljar avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Örebro den 24 april 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Drewes', written in a cursive style.

Jan Drewes