

# Årsredovisning

för

## Brf Trummens Strand

769633-0039

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Trummens Strand får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Trummens Strand, som registrerats hos Bolagsverket 2016-10-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Inflyttning har skett i november 2018.

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

### Medlemmar

Föreningen har 78 medlemmar den 31 december 2018.

### Föreningens lån

Föreningens belåning är 15 967 kr/kvm.

### Förvaltning m.m

Föreningen har följande leverantörer:

- FB Revision, ekonomisk förvaltning
- Axcell, teknisk förvaltning
- Veab, fjärrvärme
- Bixia, el
- Länsförsäkringar, försäkringar

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2016/17</b> (15 mån)
Nettoomsättning	264	0
Resultat efter finansiella poster	120	-11
Soliditet (%)	60,0	4,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 400 000		-11 092	4 388 908
Ökning av insatskapital	114 064 000			114 064 000
		-11 092	11 092	0
Årets resultat			119 917	119 917
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 464 000</b>	<b>-11 092</b>	<b>119 917</b>	<b>118 572 825</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-11 092
årets vinst	119 917
	<b>108 825</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	108 825
	<b>108 825</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-07 -2017-12-31 (15 mån)
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	264 121	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>264 121</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 799	0
Övriga externa kostnader	4	-72 297	-11 092
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-81 096</b>	<b>-11 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>183 025</b>	<b>-11 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-63 108	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 108</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>119 917</b>	<b>-11 092</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>119 917</b>	<b>-11 092</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>119 917</b>	<b>-11 092</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	195 792 000	52 000 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	44 871 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>195 792 000</b>	<b>96 871 508</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>195 842 000</b>	<b>96 921 508</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		773 122	0
Övriga fordringar		527 313	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	110 902	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 411 337</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		250 469	4 398 908
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>250 469</b>	<b>4 398 908</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 661 806</b>	<b>4 398 908</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

197 503 806

101 320 416

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

118 464 000

4 400 000

**Summa bundet eget kapital**

**118 464 000**

**4 400 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-11 092

0

Årets resultat

119 917

-11 092

**Summa fritt eget kapital**

**108 825**

**-11 092**

**Summa eget kapital**

**118 572 825**

**4 388 908**

#### Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

96 348 131

Övriga skulder till kreditinstitut

10

77 328 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**77 328 000**

**96 348 131**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

32 172

0

Övriga skulder

573 377

573 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

997 432

10 000

**Summa kortfristiga skulder**

**1 602 981**

**583 377**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**197 503 806**

**101 320 416**

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-10-07 -2017-12-31 (15 mån)
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		119 917	-11 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>119 917</b>	<b>-11 092</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-773 122	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-638 215	0
Förändring av kortfristiga skulder		1 019 604	583 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-271 816</b>	<b>572 285</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-98 920 492	-96 921 508
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-98 920 492</b>	<b>-96 921 508</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	96 348 131
Amortering av lån		-19 020 131	0
Mottagna Medlemsinsatser		114 064 000	4 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>95 043 869</b>	<b>100 748 131</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 148 439</b>	<b>4 398 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 398 908	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>250 469</b>	<b>4 398 908</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2016-10-07 -2017-12-31
Månadsavgifter	264 121	0
	<b>264 121</b>	<b>0</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2018	2016-10-07 -2017-12-31
El	13 042	0
Avfall	6 808	0
Försäkring fastighet	6 494	0
Tekniskförvaltning	14 375	0
Telavox	369	0
Inbetalda driftkostnader	-32 289	0
	<b>8 799</b>	<b>0</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2016-10-07 -2017-12-31</b>
Datakommunikation	2 625	0
Ersättning till revisor	8 000	5 000
Redovisningstjänster	28 250	5 000
Bankkostnader	1 250	1 092
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	32 172	0
	<b>72 297</b>	<b>11 092</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2016-10-07 -2017-12-31</b>
Räntekostnad fastighetslån	63 108	0
	<b>63 108</b>	<b>0</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	52 000 000	
Inköp	143 792 000	52 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 792 000</b>	<b>52 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>195 792 000</b>	<b>52 000 000</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 871 508	
Inköp		44 871 508
Omklassificeringar	-44 871 508	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>44 871 508</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>44 871 508</b>

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	
Inköp		50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	67 777	
Teknisk förvaltning	43 125	
	<b>110 902</b>	

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Byggnadskreditiv			0	96 348 131
Stadshypotek	0,65	2019-12-04	25 776 000	
Stadshypotek	1,13	2021-12-01	25 776 000	
Stadshypotek	1,61	2023-12-01	25 776 000	
			<b>77 328 000</b>	<b>96 348 131</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

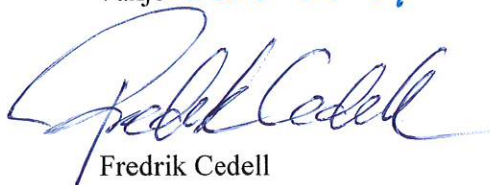
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter	792 363	0
Förutbetalda driftkostnader	96 867	0
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	45 094	10 000
Upplupna räntekostnader	63 108	0
	<b>997 432</b>	<b>10 000</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	77 328 000	77 328 000
	<b>77 328 000</b>	<b>77 328 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

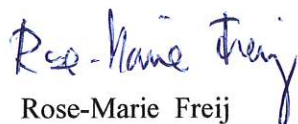
Växjö 2019-04-04



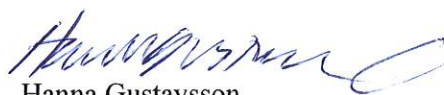
Fredrik Cedell  
Ordförande



Anders Engström



Rose-Marie Freij



Hanna Gustavsson



Per Krantz



Tommy Rohlin



Birgit Rytteke

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05



Pether Svensson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trummens Strand

Org.nr 769633-0039

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trummens Strand för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *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 Brf Trummens Strand 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 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 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*

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern 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 eventuella 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 för Brf Trummens Strand för räkenskapsåret 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Trummens Strand enligt god revisorsred 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, vidtagna 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.

Växjö den 5 april 2019



Pether Svensson  
Godkänd revisor