

Styrelsen för BRF Trumslagaren 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna tillnyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler och garageplatser. Medlems rätt i föreningen pga. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen och övriga funktionärer

Nuvarande styrelse från 2019-05-07

Ordförande: Henric Olsen

Sekreterare: Mikael Jämtsved

Ledamot: Jeanette Ohlsson, Martin Craas, Hans Elmén

Övriga förtroendeposter

Valberedningen har bestått av:

Kallande: Birgit Bekkan

Emille Yagci

Revisorer:

Matz Ekman

Antal medlemmar vid årets början 59

Tillkommande medlemmar +6

Antal utträden -6

Antal medlemmar vid årets slut 59

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens första föreningsstämma i egen regi.

Föreningsstämman beslutade att godkänna balkonginglasning.

Styrelsen har representerat föreningen i samfällighetsföreningen paraden.

Antal protokollförda styrelsemöten: 10.

Styrelsen har haft ett flertal arbetsmöten med Åke Sundvall.

Styrelsen har tagit in garantifel från boende och sammanställt tillsammans med garantifel på gemensamma utrymmen och skickat in gemensamt till Åke Sundvall.

2

Verksamheten i siffror:

Föreningen hade 60 betalande bostadsrättsmedlemmar.

Föreningen hade 4 betalande hyresgäster.

Föreningen har 44 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Ekonomi se vidare i årsredovisningen.

Kvarteret paraden har under året vunnit ett pris för "Årets byggmärke 2018" i Järfälla kommun. Vi vill också passa på att tacka för förtroendet ni givit oss i och med styrelseuppdraget under året.

Föreningen har sitt säte i Järfälla. *2*

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 820	3 142	0
Resultat efter finansiella poster	-999	-260	0
Soliditet (%)	63,8	63,8	21,2
Kassalikviditet (%)	146,5	122,4	0,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	131 640 000			-259 998	131 380 002
Avsättning till fon för yttre underhåll		45 340	-45 340		0
Disposition av föregående års resultat:			-259 998	259 998	0
Årets resultat				-998 791	-998 791
Belopp vid årets utgång	131 640 000	45 340	-305 338	-998 791	130 381 211

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-305 338
Årets resultat	-998 791
	-1 304 129

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond

I ny räkning överföres

91 275
-1 395 404
-1 304 129

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 820 012	3 141 838
Övriga intäkter		156 380	302 424
		3 976 392	3 444 262
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-111 068	-108 813
Fastighetsavgift/skatt		-96 336	-288 640
Driftkostnader	4	-1 261 826	-1 059 346
Övriga kostnader		-73 487	-18 638
Personalkostnader	5	-58 549	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 190 815	-1 266 963
		-3 792 081	-2 742 400
Rörelseresultat		184 311	701 862
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 183 311	-961 955
		-1 183 102	-961 861
Resultat efter finansiella poster		-998 791	-259 999
Resultat före skatt		-998 791	-259 999
Årets resultat		-998 791	-259 998

BRF Trumslagaren 1
Org.nr 769629-1322

5 (11)

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	201 682 222	203 873 037
		201 682 222	203 873 037
Summa anläggningstillgångar		201 682 222	203 873 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 084	0
Avgifts- och hyresfordringar		24 364	57 872
Övriga fordringar		421	184 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 137	6 714
		41 006	248 882
Kassa och bank		2 699 874	1 738 948
Summa omsättningstillgångar		2 740 880	1 987 830
SUMMA TILLGÅNGAR		204 423 102	205 860 867

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 640 000	131 640 000
Fond för yttre underhåll		45 340	0
		131 685 340	131 640 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-305 338	0
Årets resultat		-998 791	-259 998
		-1 304 129	-259 998
Summa eget kapital		130 381 211	131 380 002
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	72 171 435	72 856 875
Summa långfristiga skulder		72 171 435	72 856 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		549 180	367 500
Leverantörsskulder		386 052	158 229
Aktuella skatteskulder		396 640	450 144
Övriga skulder		34 147	175 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		504 437	472 407
Summa kortfristiga skulder		1 870 456	1 623 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 423 102	205 860 867

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.


Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,84%
Stomkompletteringar/innerväggar	1,26%
Värme och sanitet VA	2,00%
EI	2,52%
Ventilation	3,36%
Fasad och fönster	2,52%
Yttertak	2,52%
Övrigt	3,36%
Styr- och övervakning	5,04%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. 



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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 323 741	1 675 666
Retroaktiva årsavgifter 2018*	92 422	0
Hyror lokaler	1 102 296	1 199 503
Hyror p-platser	227 864	191 978
Övriga intäkter	73 689	74 691
	3 820 012	3 141 838

*Debitering av intäkt har missats under 2018 och tas därmed upp i 2019.

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Gemensamma utrymmen	16 998	83 662
Vattenskador	47 784	25 151
Tak och fasad	23 308	0
Bostad	22 978	0
	111 068	108 813

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
El	124 926	79 570
Fastighetsskötsel	40 634	62 501
Städning	90 586	90 532
Serviceavtal	18 857	18 857
Förvaltningskostnader	226 818	181 009
Fakturerade pantsättningsavgifter och överlåtelseavgifter	11 499	37 961
Fastighetsförsäkring	42 397	33 571
Gemensamhetsanläggning	299 250	299 250
Värme	292 682	165 914
Vatten	97 331	90 181
Besiktning	10 172	0
Bevakning, jour	6 674	0
	1 261 826	1 059 346

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	45 500	0
Sociala avgifter	13 049	0
	58 549	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 140 000	0
Inköp		143 613 936
Omklassificeringar		61 526 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 140 000	205 140 000
Ingående avskrivningar	-1 266 963	
Årets avskrivningar	-2 190 815	-1 266 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 457 778	-1 266 963
Utgående redovisat värde	201 682 222	203 873 037

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,48	2020-03-01	24 500 000	24 500 000
Stadshypotek	1,48	2021-03-01	24 500 000	24 500 000
Stadshypotek	1,90	2023-03-01	23 720 615	24 224 375
			72 720 615	73 224 375
Kortfristig del av långfristig skuld			549 180	367 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 mkr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	82 500 000	82 500 000
	82 500 000	82 500 000

Stockholm 23/4 - 2020



Henric Olsen



Martin Craas



Hans Elmén



Mikael Jämtsved



Jeanette Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 28 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

1

10/10/10

)

)

)

)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1
org.nr 769629-1322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1 för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1 för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggsätt.

Revisorers 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:

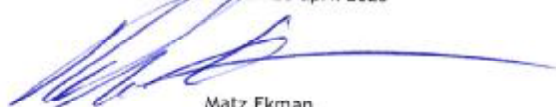
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Sollentuna den 28 april 2020



Matz Ekman
Auktoriserad revisor