

## 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: 44-202305261025-325145.pdf

Storlek: 159812 byte

Hashvärde SHA256:

1fd1eb00aeb335ea8bc84358e04bed5b30dd304875875bbcc03067152210b323

*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 2023-05-26 17:16 Ref: fd75b2ec-91ac-4198-878e-bc3985177202

**JOHN LYDHOLM**

Signerat med BankID 2023-05-26 17:42 Ref: e9c3e967-d4f1-47e2-a77d-82a4ab8a65d6

**JOHAN SVEDBERG**

Signerat med BankID 2023-05-27 16:38 Ref: 01acb0d8-6817-4045-b8a8-7b1ed92336c2

**ELISABETH STRÖMBERG**

Signerat med BankID 2023-05-28 21:04 Ref: 26653e5e-ba14-4287-95e3-c1819c585c78

**STAFFAN ZANDER**

Signerat med BankID 2023-05-29 08:41 Ref: 597acbb7-5d28-4445-b6be-a8b07f4a8739

# Årsredovisning

för

## BRF Trumslagaren 9

716420-1860

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Trumslagaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 renoverat resterande stammar och därmed är samtliga vertikala stammar renoverats. Vidare har en balkong uppförts.

### Medlemsinformation

Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Under året har lägenhet 1001 och 112 bytt ägare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johan Svedberg	Ordförande
Carl Erik Tåhlin	Ledamot
Elisabeth Strömberg	Ledamot
John Lydholm	Ledamot
Nora Förisdal Larssen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten.

Revisor

Staffan Zander

Auktoriserad revisor, ordinarie

Mikael Safir

Suppleant

Valberedning

Eva-Lott Lydholm

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens rörelseintäkter uppgick till totalt 1 402 940 kronor. Medlemsavgifterna höjdes med 12% från 1 april 2022. Samtliga medlemsavgifter har influtit.

Rörelsekostnader samt räntor uppgick till 2 847 630 kronor, varav 1 456 815 kronor var hänförliga till kostnaden för reliningen, en kostnad vi inte kan aktivera.

*Årets resultat.*

Efter avskrivningar och finansiella poster redovisas en förlust på 1 444 690 kronor. Årets kassaflöde var negativt om 1 161 886 kronor.

I övrigt hänvisas till bifogad resultaträkning och balansräkning.

*Lån*

Föreningen hade vid årets utgång långfristiga lån hos Handelsbanken på sammanlagt 9 824 248 kronor. Se not 9.

*Skatter och avgifter*

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 149 000 000 kr

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelseintäkter	1 403	1 293	1 182	1 173	1 193
Resultat efter finansiella poster *	-1 445	0	0	0	0
Soliditet (%)	58	64	65	65	66
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	505	463	421	421	421
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	3 784	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	114	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	7	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	175	0	0	0	0

#### Rörelseintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

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

#### Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

#### Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

#### Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

#### Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

#### Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

\* Nytt nyckeltal från 2022

## Förändringar i 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	3 946 210		288 000	4 234 210
Ansamlad förlust	-14 228 410	-399 233	-288 000	-14 915 643
Årets resultat	-399 233	399 233	-1 444 690	-1 444 690
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 278 883</b>	<b>0</b>	<b>-1 444 690</b>	<b>14 834 193</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-14 915 643
årets förlust	-1 444 690
	<b>-16 360 333</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	447 000
Ianspråktagande av Yttre UH fond	-1 456 815
i ny räkning överföres	-15 350 518
	<b>-16 360 333</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	1 310 856	1 202 619
Övriga rörelseintäkter	2	92 085	90 065
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 402 941</b>	<b>1 292 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 054 872	-955 549
Driftskostnader	4	-252 980	-252 999
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-99 004	-111 477
Avskrivningar	6	-282 804	-282 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 689 660</b>	<b>-1 602 832</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 286 719</b>	<b>-310 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 996	-89 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 971</b>	<b>-89 085</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 444 690</b>	<b>-399 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 444 690</b>	<b>-399 233</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 704 892	24 987 696
Inbetalningar/Utbetalningar balkong	8	31 555	-19 778
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 736 447</b>	<b>24 967 918</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 736 447</b>	<b>24 967 918</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		255 203	0
Övriga fordringar		24 076	22 768
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 619	16 632
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>358 898</b>	<b>39 400</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		289 820	350 200
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>289 820</b>	<b>350 200</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>648 718</b>	<b>389 600</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 385 165</b>	<b>25 357 518</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 852 964	26 852 964
Dispositionsfond		107 352	107 352
Fond för yttre underhåll		4 234 210	3 946 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 194 526</b>	<b>30 906 526</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-14 915 643	-14 228 410
Årets resultat		-1 444 690	-399 233
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 360 333</b>	<b>-14 627 643</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 834 193</b>	<b>16 278 883</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 824 248	4 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 824 248</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 000 000	3 550 000
Leverantörsskulder		103 675	346 724
Skatteskulder		2 274	1 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		620 775	280 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 726 724</b>	<b>4 178 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 385 165</b>	<b>25 357 517</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 444 690	-399 233
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	282 804	282 807
Betald skatt	-168	-1 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 162 054</b>	<b>-117 709</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-255 203	1 500
Förändring av kortfristiga fordringar	-62 987	65 126
Förändring av leverantörsskulder	-243 049	241 381
Förändring av kortfristiga skulder	339 997	-28 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 383 296</b>	<b>161 732</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 333	34 708
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51 333</b>	<b>34 708</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 450 000	-200 000
Amortering av lån	-75 752	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 374 248</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-60 381</b>	<b>-3 560</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	350 200	353 761
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>289 819</b>	<b>350 201</b>

## 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

### Not 1 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 310 855	1 202 619
	<b>1 310 855</b>	<b>1 202 619</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Balkongavgift	13 500	10 800
Bredband	62 225	62 225
Elförbrukning	-200	1 200
Brandkontoret	16 560	15 840
	<b>92 085</b>	<b>90 065</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-57 543	-398 030
Relining	-1 456 815	0
Markytor, trädgård	-426	0
El	-44 899	-35 111
Värme	-353 580	-371 702
Vatten och avlopp	-57 059	-60 976
Sophämtning/renhållning	-60 044	-58 535
Källsortering	-24 506	-31 195
	<b>-2 054 872</b>	<b>-955 549</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-25 144	-25 440
Obl besiktningkost OVK,hiss	-2 021	-3 386
Hisservice	-31 254	-17 313
Övriga fastighetskostnader	-9 456	-7 799
Fastighetsförsäkring	-43 214	-43 433
Kabel-tv	-63 091	-62 300
Bredband	-2 040	-2 040
F-skötsel	-32 780	-30 626
Fastighetsskatt	-28 861	-27 721
Snöröjning	-15 119	-19 088
Sotning	0	-13 853
	<b>-252 980</b>	<b>-252 999</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Telefon	-6 377	-5 779
Revisionsarvoden	-24 531	-23 500
Konsulttjänster	-12 408	-28 525
Fastighetsförvaltning	-43 804	-42 656
Bankkostnader	-3 916	-3 102
Föreningsavgift	-5 162	-5 034
Porttelefon	-2 806	-2 882
	<b>-99 004</b>	<b>-111 478</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-165 563	-165 563
Ombyggnad	-117 241	-117 244
	<b>-282 804</b>	<b>-282 807</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	27 056 705	27 056 705
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 056 705</b>	<b>27 056 705</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-2 235 106	-2 069 543
Årets avskrivningar enligt plan	-165 563	-165 563
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 400 669</b>	<b>-2 235 106</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 656 036</b>	<b>24 821 599</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	37 000 000	26 000 000
Mark	112 000 000	70 000 000
	<b>149 000 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	149 000 000	96 000 000
Lokaler	0	0
	<b>149 000 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 832 776	3 832 776
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 832 776</b>	<b>3 832 776</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 666 679	-3 549 435
Årets avskrivningar enligt plan	-117 241	-117 244
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 783 920</b>	<b>-3 666 679</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 856</b>	<b>166 097</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	24 656 036	24 821 599
Ombyggnad	48 856	166 097
	<b>24 704 892</b>	<b>24 987 696</b>

## Not 8 Inbetalningar/Utbetalningar balkong

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Inbetalningar</b>		
Vid årets början	1 252 929	863 178
Årets inbetalningar	205 250	389 751
<b>Utgående värde</b>	<b>1 458 179</b>	<b>1 252 929</b>
<b>Utbetalningar till leverantörer</b>		
Vid årets början	-1 233 151	-878 108
Årets utbetalningar	-256 583	-355 043
<b>Utgående värde</b>	<b>-1 489 734</b>	<b>-1 233 151</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>-31 555</b>	<b>19 778</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	1,300	2024-12-01	2 375 000	2 375 000
Stadshypotek AB	1,230	2026-12-01	2 449 248	2 525 000
Stadshypotek AB	2,950	2023-01-03	4 500 000	3 050 000
Stadshypotek AB	2,221	2023-10-09	500 000	500 000
			<b>9 824 248</b>	<b>8 450 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	3 550 000

## Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 250 000	9 250 000
	<b>9 250 000</b>	<b>9 250 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

Johan Svedberg  
Ordförande

Carl Erik Tåhlin

Elisabeth Strömberg

John Lydholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor