

## Signera Årsredovisning 2023

### 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-arsredovisning-2023.pdf  
Storlek: 160755 byte  
Hashvärde SHA256:  
8af40b4cb3cbc87f4c442bcbec43912ecf53e5e448d58f919450056faf2cfc90

*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 2024-05-15 16:37 Ref: ea255a35-81f5-4bf4-97fc-6cf35417a1a7

**JOHN LYDHOLM**

Signerat med BankID 2024-05-16 15:11 Ref: f6be813b-f70d-413e-b81d-b3475ebe4f3f

**JOHAN SVEDBERG**

Signerat med BankID 2024-05-20 05:47 Ref: c1ec52b1-4ac1-4a64-8237-7939fbd0e598

**KARIN ELISABETH STRÖMBERG**

Signerat med BankID 2024-05-21 20:44 Ref: c59436ff-50c4-4e2e-a9f6-7dbea1a856c9

**Staffan Zander**

Signerat med BankID 2024-05-24 14:56 Ref: 0a215066-c2e6-48fa-ac3a-eb369b0c4af3



# Årsredovisning

för

## BRF Trumslagaren 9

716420-1860

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Trumslagaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Danigo AB fastighetsservice

- 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 ett läckage i taket vid ett ventilationsrör.

### Medlemsinformation

Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Under året har två av lägenheterna bytt ägare.

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Lydholm	Ordförande
Carl Erik Tåhlin	Ledamot
Elisabeth Strömberg	Ledamot
Johan Svedberg	Ledamot
Mikael Safir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten.

### **Revisor**

Staffan Zander	Auktoriserad revisor, ordinarie
Nora Förisdal Larssen	Suppleant

### **Valberedning**

Eva-Lott Lydholm

### **Föreningens ekonomi**

Föreningens rörelseintäkter uppgick till totalt 1 785 659 kronor. Medlemsavgifterna höjdes med 25% från 1 januari 2023. Samtliga medlemsavgifter har influtit.

Rörelsekostnader samt räntor uppgick till 1 664 331 kronor.

#### *Årets resultat.*

Efter avskrivningar och finansiella poster redovisas en vinst på 121 328 kronor. Årets kassaflöde var positivt om 326 469 kronor.

I övrigt hänvisas till bifogad resultaträkning och balansräkning.

#### *Lån*

Föreningen hade vid årets utgång långfristiga lån hos Handelsbanken på sammanlagt 9 571 884 kronor. Se not 9.

#### *Skatter och avgifter*

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är 149 000 000 kr

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelseintäkter	1 763	1 403	1 293	1 182	1 173
Resultat efter finansiella poster *	121	-1 445	0	0	0
Soliditet (%)	59	58	64	65	65
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	673	505	463	421	421
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	3 687	3 784	0	0	0
Lån per kvm totalyta(kr)**	3 687	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	128	114	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	6	7	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	197	175	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	98	0	0	0	0

#### Nettoomsättning

#### Rörelsens huvudintäkter

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

#### Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

#### Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

#### Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

#### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

\* Nytt nyckeltal för år 2022

\*\*Nytt nyckeltal för år 2023

## Förändringar i eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg. års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	26 852 959			<b>26 852 959</b>
Dispositionsfond	107 352			<b>107 352</b>
Upplåtelseavgift	5			<b>5</b>
Fond för yttre UH	4 234 210		-1 009 815	<b>3 224 395</b>
Ansamlad förlust	-14 915 643	-1 444 690	1 009 815	<b>-15 350 518</b>
Årets resultat	-1 444 690	1 444 690	121 328	<b>121 328</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 834 193</b>	<b>0</b>	<b>121 328</b>	<b>14 955 521</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-15 350 518
årets vinst	121 328
	<b>-15 229 190</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	447 000
Ianspråktagande av Yttre UH fond	0
i ny räkning överföres	-15 676 190
	<b>-15 229 190</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter	1	1 683 667	1 310 856
Övriga rörelseintäkter	2	101 992	92 085
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 785 659</b>	<b>1 402 941</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-714 395	-2 054 872
Driftskostnader	4	-361 380	-252 980
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 248	-99 004
Avskrivningar	6	-214 419	-282 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 391 442</b>	<b>-2 689 660</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>394 217</b>	<b>-1 286 719</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		466	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 355	-157 996
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 889</b>	<b>-157 971</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 328</b>	<b>-1 444 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 328</b>	<b>-1 444 690</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	24 490 473	24 704 892
Inbetalningar/Utbetalningar balkong	8	20 471	31 555
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 510 944</b>	<b>24 736 447</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**24 510 944**

**24 736 447**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		260 308	255 203
Övriga fordringar		29 814	24 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 681	79 619
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>364 803</b>	<b>358 898</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		505 835	289 820
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>505 835</b>	<b>289 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>870 638</b>	<b>648 718</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**25 381 582**

**25 385 165**



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		3 224 395	4 234 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 184 711</b>	<b>31 194 526</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-15 350 518	-14 915 643
Årets resultat		121 328	-1 444 690
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-15 229 190</b>	<b>-16 360 333</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 955 521</b>	<b>14 834 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 392 434	4 824 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 392 434</b>	<b>4 824 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 179 450	5 000 000
Leverantörsskulder		250 056	103 675
Skatteskulder		3 373	2 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 748	620 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 033 627</b>	<b>5 726 724</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 381 582</b>	<b>25 385 165</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	121 328	-1 444 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	214 419	282 804
Betald skatt	-4 639	-168
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>331 108</b>	<b>-1 162 054</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-5 105	-255 203
Förändring av kortfristiga fordringar	4 938	-62 987
Förändring av leverantörsskulder	146 381	-243 049
Förändring av kortfristiga skulder	-20 027	339 997
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>457 295</b>	<b>-1 383 296</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	11 084	-51 333
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>11 084</b>	<b>-51 333</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	1 450 000
Amortering av lån	-252 364	-75 752
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-252 364</b>	<b>1 374 248</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>216 015</b>	<b>-60 381</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	289 820	350 200
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>505 835</b>	<b>289 819</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

För första året tillämpas även Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

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

	2023	2022
Årsavgifter	1 683 667	1 310 855
	<b>1 683 667</b>	<b>1 310 855</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Balkongavgift	15 300	13 500
Bredband	63 720	62 225
Elförbrukning	0	-200
Brandkontoret	14 400	16 560
Övr ers och intäkter / Överlåtelseavg / Pantavgifter	3 300	0
Erhållna statliga bidrag	5 272	0
	<b>101 992</b>	<b>92 085</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-156 921	-57 543
Relining	0	-1 456 815
Markytor, trädgård	-12 830	-426
El	-32 205	-44 899
Värme	-407 824	-353 580
Vatten och avlopp	-70 237	-57 059
Sophämtning/renhållning	-34 378	-60 044
Källsortering	0	-24 506
	<b>-714 395</b>	<b>-2 054 872</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-23 015	-25 144
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-2 021
Hisservice	-95 909	-31 254
Övriga fastighetskostnader	-16 291	-9 456
Fastighetsförsäkring	-55 337	-43 214
Kabel-tv	-68 244	-63 091
Bredband	-2 040	-2 040
F-skötsel	-37 861	-32 780
Fastighetsskatt	-30 191	-28 861
Snöröjning	-20 574	-15 119
Sotning	-11 918	0
	<b>-361 380</b>	<b>-252 980</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Telefon	-11 077	-6 377
Revisionsarvoden	-24 741	-24 531
Konsulttjänster	-1 500	-12 408
Fastighetsförvaltning	-48 404	-43 804
Möteskostnader	-5 012	0
Bankkostnader	-3 662	-3 916
Föreningsavgift	-5 730	-5 162
Porttelefon	-1 123	-2 806
	<b>-101 249</b>	<b>-99 004</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-165 563	-165 563
Ombyggnad	-48 856	-117 241
	<b>-214 419</b>	<b>-282 804</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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	-2 400 669	-2 235 106
Årets avskrivningar enligt plan	-165 563	-165 563
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 566 232</b>	<b>-2 400 669</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 490 473</b>	<b>24 656 036</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	37 000 000	37 000 000
Mark	112 000 000	112 000 000
	<b>149 000 000</b>	<b>149 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	149 000 000	149 000 000
Lokaler		0
	<b>149 000 000</b>	<b>149 000 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 832 776	3 832 776
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 832 776</b>	<b>3 832 776</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 783 920	-3 666 679
Årets avskrivningar enligt plan	-48 856	-117 241
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 832 776</b>	<b>-3 783 920</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>48 856</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	24 490 473	24 656 036
Ombyggnad	0	48 856
	<b>24 490 473</b>	<b>24 704 892</b>

## Not 8 Inbetalningar/Utbetalningar balkong

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inbetalningar</b>		
Vid årets början	1 458 179	1 252 929
Årets inbetalningar	11 084	205 250
<b>Utgående värde</b>	<b>1 469 263</b>	<b>1 458 179</b>
<b>Utbetalningar till leverantörer</b>		
Vid årets början	-1 489 734	-1 233 151
Årets utbetalningar	0	-256 583
<b>Utgående värde</b>	<b>-1 489 734</b>	<b>-1 489 734</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>-20 471</b>	<b>-31 555</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,300	2024-12-01	2 292 800	2 375 000
Stadshypotek AB	1,230	2026-12-01	2 392 434	2 449 248
Stadshypotek AB	5,050	2024-01-03	4 390 400	4 500 000
Stadshypotek AB	4,716	2024-10-09	496 250	500 000
			<b>9 571 884</b>	<b>9 824 248</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 179 450	5 000 000

## Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 950 000	9 950 000
	<b>9 950 000</b>	<b>9 950 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

John Lydholm  
Ordförande

Carl Erik Tåhlin

Elisabeth Strömberg

Johan Svedberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor