



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1 med säte i Järfälla org.nr. 769629-1322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnader och mark på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Barkarby 2:40	2018-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-02-29.

Föreningen är även delägare i PARADENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING Org.nr: 717917-3971.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	542
24	garageplatser, varav 6 laddplatser för elbil, ytan saknas	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3109
Totalt 72 objekt		3651

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 21 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Järfälla Barkarby GA:13	G:A	717917-3971	1 / 2	Spillvattenledning, Se aktbilaga be10 och be11-brun markering och märkt med spillvatten hus 1,4
Järfälla Barkarby GA:14	G:A	717917-3971	1 / 2	Påle för grundläggning samt två pelare i garage, Se aktbilaga be14
Järfälla Barkarby GA:10	G:A	717917-3971	1 / 4	Installationer, Körytor passersystem mm i garage, Undercentral, Elrum, Grovsoprum, Utrymmen för sopsugskärl inkl sopsugskärnen, Gård inkl lek, Pålningsystem, Dagvatten-tappvattenledningar, Fördröjningsmagasin, Kanalisation, El, Ventilation, Värmeledning, Sprinklersystem, Dränering m. M.
Järfälla Barkarby GA:11	G:A	717917-3971	1 / 3	Tappvattenledningar för varmvatten, Kallvatten och varmvattencirkulation. Värmeledningar. Spillvattenledning.
Järfälla Barkarby GA:12	G:A	717917-3971	1 / 2	Tappvattenledningar för varmvatten, Kallvatten och varmvattencirkulation. Värmeledningar. Spillvattenledningar.

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Henric Olsen	Ordförande	2023-06-20	
Valeria Ponomareva	Ordförande	2022-06-13	2023-06-19
Hans Elmén	Ledamot	2023-06-20	
Olof Westerdahl	Ledamot	2023-06-20	
Ilias Patras	Ledamot	2023-06-20	
Sneha Patel	Ledamot	2023-06-20	
Jenny Gunnarsson	Ledamot	2023-06-20	
Paul El Chammas	Ledamot	2020-06-09	2023-06-19
Albina Lind	Ledamot	2023-06-20	2023-06-26
Simon Louli	Ledamot	2021-05-24	2023-06-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga styrelseledamöter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Elmén, Olof Westerdahl, Henric Olsen, Ilias Patras, Valeria Ponomareva, Sneha Patel, Jenny Gunnarsson, Albina Lind och Simon Louli.

Revisorer har varit: Erik Davidsson hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning saknas.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 20% i april 2023. Sedan höjs årsavgiften med ytterligare 20% i januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stadgeenlig fastighetsbesiktning har genomförts i enlighet med föreningens underhållsplan
- 5 års besiktning har genomförts
- Kompletterande rengöring av ventilationskanaler har utförts
- Underhållsplan har tagits fram i samråd med HSB
- Rutiner kring energiförbrukningen har uppdaterats
- Dörrar i allmänna utrymmen har setts över
- Diskussioner har fortsatt med byggtreprenören Åke Sundvall ang. kvarstående anmärkningar
- Hissarna har uppdaterats för det nya nätet och säkerställt driften av nödtelefonerna
- Beslut har fattats att höja årsavgiften med 20% i april 2023 och ytterligare 20 % i november 2023
- Reservation till föreningens underhållsfond har genomförts i enlighet med gällande stadgar
- Fastighetsbyråns kontrakt har överlåtits med viss justering till föreningens nya hyresgäst Tanexpress
- Hyresgästen Notars kontrakt har omförhandlats
- Ansökan om el-stöd har beviljats och betalats ut
- Lysrör och ytterbelysning har bytts ut från halogen till LED
- Beslutat har tagits att tillsammans med övriga föreningar ha en gemensam Internetleverantör där avgiften kommer att ingå i hyran

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av 1 sista laddstolpe till elbil
2022	Stamspolning av avlopp
2021	Radonmätning
2021	Installation av 5 laddstolpar till elbil
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2028	Hisslinor, byte personhiss linhiss
2028	Betongtrappor, 2 ggr strykning
2028	Naturstensgolv, Boning/Rengöring

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019*
Sparande, kr/kvm	150	284	283	326	326
Skuldsättning, kr/kvm	19 133	19 333	19 532	19 918	19 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	22 469	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	26	30	30	30	30
Energikostnad, kr/kvm	179	93	107	123	0
Årsavgifter, kr/kvm	870	757	756	756	756
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 195	1 061	1 045	1 054	0
Nettoomsättning, tkr	4 304	3 934	3 873	3 928	3 976
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 640	-1 331	-1 234	-1 323	-999
Soliditet, %	64	64	64	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 500 011 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 150 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter i januari 2024 med 20%, föreningen höjde även avgifterna med 20% i april 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	131 640 000	0	0	131 640 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	231 937	0	-96 006	135 931
S:a bundet eget kapital, kr	131 871 937	0	-96 006	131 775 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 048 308	-1 330 973	96 006	-5 283 275
Årets resultat, kr	-1 330 973	1 330 973	-1 639 989	-1 639 989
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-5 379 281	0	-1 543 983	-6 923 264
S:a eget kapital, kr	126 492 656	0	-1 639 989	124 852 667

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 196 006 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 283 275
Årets resultat, kr	-1 639 988
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 923 263

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 023 263

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 758	3 911 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 440	21 914
Summa Rörelseintäkter		4 362 198	3 933 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 131 059	-1 789 035
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 234	-196 120
Personalkostnader	Not 6	-126 952	-125 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 171 937	-2 171 937
Summa Rörelsekostnader		-4 571 182	-4 282 202
Rörelseresultat		-208 984	-348 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 824	1 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 458 828	-983 948
Summa Finansiella poster		-1 431 004	-982 654
Resultat efter finansiella poster		-1 639 988	-1 330 973
Resultat före skatt		-1 639 988	-1 330 973
Årets resultat		-1 639 988	-1 330 973

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 192 976 304 195 148 242

Summa Materiella anläggningstillgångar

192 976 304 195 148 242

Summa Anläggningstillgångar

192 976 304 195 148 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 155 248

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 363 972 1 199 093

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 123 236 67 694

Summa Kortfristiga fordringar

493 363 1 267 035

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 2 094 624 1 722 282

Summa Kassa och bank

2 094 624 1 722 282

Summa Omsättningstillgångar

2 587 986 2 989 316

Summa Tillgångar

195 564 291 198 137 558

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 640 000	131 640 000
Fond för yttre underhåll	135 931	231 937
Summa Bundet eget kapital	131 775 931	131 871 937

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 283 275	-4 048 308
Årets resultat	-1 639 988	-1 330 973
Summa Ansamlad förlust	-6 923 264	-5 379 281

Summa Eget kapital

124 852 667 126 492 656

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	49 000 000
Summa Långfristiga skulder	0	49 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	69 856 290	21 583 498
Leverantörsskulder		8 910	88 014
Skatteskulder		240 600	228 300
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	133 891	88 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	471 932	656 505
Summa Kortfristiga skulder		70 711 623	22 644 902

Summa Skulder

70 711 623 71 644 902

Summa Eget kapital och skulder

195 564 291 198 137 558

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-208 984	-348 320
-----------------	----------	----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 171 937	2 171 937
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 171 937	2 171 937
------------------	------------------

Erhållen ränta

17 907

1 295

Erlagd ränta

-1 367 833

-983 948

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

613 027

840 964

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-88 764	124 794
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-297 066	45 446
---	----------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-385 830

170 240

Kassaflöde från den löpande verksamheten

227 197

1 011 204

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-727 208	-727 208
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-727 208	-727 208
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde

-500 011

283 996

Likvida medel vid årets början

2 919 613

2 635 617

Likvida medel vid årets slut

2 419 602

2 919 613

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 704 725	2 351 988
	Hyror lokaler	1 321 284	1 291 024
	Hyror garage och parkeringsplatser	253 405	250 712
	Hyror förbrukningsbaserad	58 589	59 919
	Hyror övrigt	2 400	4 650
	Övriga primära intäkter	140 325	163 543
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 480 728	4 121 836
	Avgiftsbortfall	-1 050	-1 200
	Hysesbortfall	-175 920	-208 668
	<i>Summa</i>	-176 970	-209 868
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 303 758	3 911 968
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	11 114
	Övriga intäkter varav elstöd 40 858 kr, 2023	58 440	10 800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 440	21 914
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-732 563	-728 326
	Reparationer	-425 470	-107 891
	Planerat underhåll	-2 171	-196 006
	Försäkringsskador	18 916	-33 972
	El	-150 981	-201 458
	Uppvärmning	-75 538	-89 876
	Vatten	-426 564	-108 078
	Fastighetsförsäkring	-61 313	-55 904
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 300	-120 300
	Förvaltningsavtalskostnader	-149 419	-144 431
	Övriga driftkostnader	-5 657	-2 793
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 131 059	-1 789 035

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 940	-29 920
	Administrationskostnader	-41 896	-36 865
	Extern revision	-16 142	-18 551
	Föreningsverksamhet	-18 205	-27 571
	Övriga förvaltningskostnader	-63 051	-83 213
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-141 234	-196 120
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-96 600	-95 198
	Sociala avgifter	-30 352	-29 911
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 952	-125 109
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 171 937	-2 171 937
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 171 937	-2 171 937
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	426	1 169
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 398	126
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 824	1 295
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 447 147	-982 226
	Övriga räntekostnader	-11 681	-1 722
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 458 828	-983 948

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 075 436	144 075 436
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 064 564	61 064 564
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	205 140 000	205 140 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 991 758	-7 819 821
	Årets avskrivningar	-2 171 937	-2 171 937
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 163 696	-9 991 758
	Utgående redovisat värde	192 976 304	195 148 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	10 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 430 000	1 430 000
	Summa	101 030 000	101 030 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	82 500 000	82 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	82 500 000	82 500 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	324 978	1 197 331
	Övriga fordringar	38 994	1 762
	Summa Övriga fordringar	363 972	1 199 093
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 917	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 318	67 694
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 236	67 694
Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken Affärskonto	174 982	943 680
	Handelsbanken Affärskonto	2 352	778 602
	Handelsbanken Placeringskonto	1 917 290	0
	Summa Kassa och bank	2 094 624	1 722 282

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	5,1%	2024-03-01	20 856 290	727 208
Stadshypotek AB	1,61%	2024-03-01	24 500 000	0
SBAB	0,69%	2024-03-13	24 500 000	0
			69 856 290	727 208
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			69 856 290	
Kortfristig del			69 856 290	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	122 752	88 585
Övriga kortfristiga skulder	11 139	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	133 891	88 585

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	253 678	521 909
Upplupna räntekostnader	90 995	0
Övriga upplupna kostnader	127 259	134 596
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	471 932	656 505

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trumslagaren 1, org.nr. 769629-1322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trumslagaren 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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 till 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trumslagaren 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIC OLSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:23:47



OLOF WESTERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:41:51



SNEHA PATEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 09:30:37



ILIAS PATRAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:34:21



JENNY GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:18:50



HANS ELMÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 14:20:05



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:07:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:08:41



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.