

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Trumman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Rebecka Eklund	Ledamot
Birgitta Maria Margaretha Karlsson	Ledamot
Lars Gösta Magnus Månsson	Ledamot
Håkan Anders Tobias Nilsson	Ledamot
Susanne Zdzislawa Salomonsson	Ledamot
M C Lotta von Bültzingslöwen	Ledamot

Carl Henrik Axel Larsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anna-Maria Lindholm Comisso	Ordinarie Extern	LRF Konsult
Bengt Sandström	Suppleant Extern	Redovisningsgruppen i Eslöv AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-17. Val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Trumman 1	1991	Höör

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via en gaspanna i varje lägenhet.

Byggnadsår och ytor

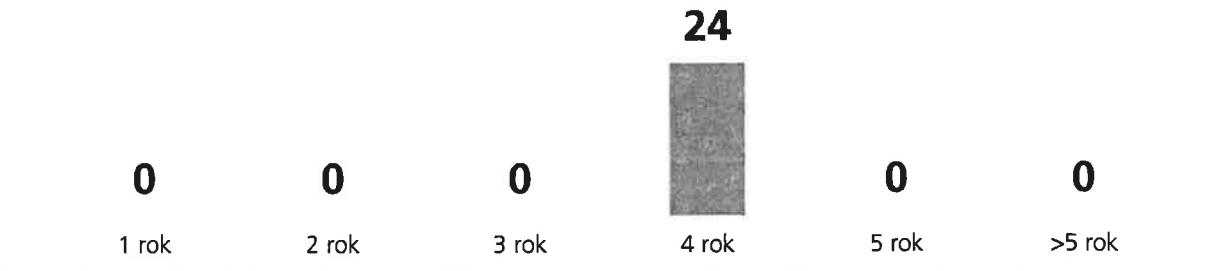
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 24 småhus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m², varav 2 520 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av belysningsarmatur Gårdsplan	2019	
Byte av ventilationssystem	2018	
Målning och renovering av plank	2016	Renovering efter behov
Målning av terrass- och balkongdörrar	2016	Samtliga dörrar
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Görs vart 3: dje år
Radonmätning	2016	Mätningen visade inget radon
Anticimex våtrumsbesiktning	2016	Görs vart 3: dje år
Sotning	2015	
Vindar	2015	Masonitskivor har fästs/bytts ut, ventilationsluckor har rensats
Tak, algtvätt	2015	
Byte av gasolpannor	2014	18 nya pannor installerades, vilket innebär att samtliga pannor nu är utbytta
Rensning av hängrännor	2014	
Renovering av balkonger	2012 - 2013	Omfattande byte av skadade trädelar samt oljebehandling
Byte av förrådsdörrar	2012 - 2013	Sju dörrar våren 2013
Målning av träfoder på förråden	2011	Målning, byte av träfoder på förråden
Målning av förråd	2011 - 2014	Ommålning 2012-2014.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvätta, måla, täta och justera ytterdörrar	2019	Åtgärd efter behov, enligt underhållsplan
Underhåll av lekplats	2019	Enligt besiktning gjord 2017
Måla fönster	2019	Målning efter behov enligt underhållsplan
Spola dagvattensystem och dräneringsledning	2019	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för gasolpannor	Gaseres AB
Service avtal Ventilation	Olofssons Plåt

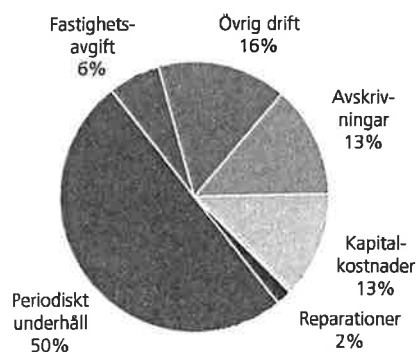
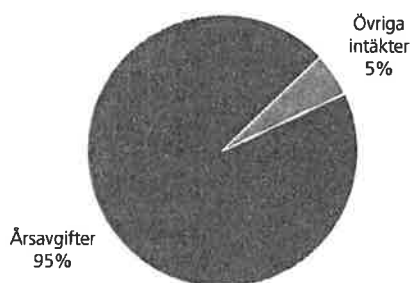
Föreningens ekonomi

Under första halvåret av 2019, skall omläggning ske av en del av Brf Trummans lån

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 015 798	1 444 974
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 710 970	1 708 032
Finansiella intäkter	0	23
Minskning kortfristiga fordringar	9 328	0
Ökning av kortfristiga skulder	34 156	0
	1 754 454	1 708 055
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 406 051	642 426
Finansiella kostnader	242 829	238 490
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 315
	1 888 881	1 137 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 881 371	2 015 798
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-134 426	570 824

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har föreningens stadgar uppdaterats enligt ny lagstiftning.

Ny Revisor har tillsatts, LRF Konsult

Byte av gårdsbelysningsarmaturer

Byte av Ventilation i alla lägenheter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	644	644	643	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 496	5 591	5 687	5 782
Elkostnad/m ² totalyta	5	6	4	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	96	95	96	173
Soliditet (%)	32	32	30	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-190	575	584	350
Nettoomsättning (tkr)	1 708	1 708	1 672	1 590

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 520 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 280 000	0	0	2 280 000
Kapitaltillskott	1 319 952	0	0	1 319 952
Fond för yttre underhåll	818 600	431 300	0	387 300
S:a bundet eget kapital	4 418 552	431 300	0	3 987 252
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 319 093	-431 300	574 796	2 175 597
Årets resultat	-190 254	-190 254	-574 796	574 796
S:a fritt eget kapital	2 128 839	-621 554	0	2 750 393
S:a eget kapital	6 547 391	-190 254	0	6 737 645

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-190 254
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 750 393
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-431 300
summa balanserat resultat	2 128 839

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 128 839
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 708 032	1 708 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 938	0
Summa rörelseintäkter		1 710 970	1 708 032
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 286 027	-499 041
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 273	-83 435
Personalkostnader	Not 6	-46 751	-59 950
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 343	-252 343
Summa rörelsekostnader		-1 658 394	-894 769
RÖRELSERESULTAT		52 576	813 263
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 829	-238 490
Summa finansiella poster		-242 829	-238 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-190 254	574 796
ÅRETS RESULTAT		-190 254	574 796

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 777 841	19 030 184
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 777 841	19 030 184
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 777 841	19 030 184
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 828 980	1 972 746
Summa kortfristiga fordringar		1 828 991	1 972 746
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		53 248	53 248
Summa kassa och bank		53 248	53 248
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 882 239	2 025 994
SUMMA TILLGÅNGAR		20 660 080	21 056 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 280 000	2 280 000
Kapitaltillskott		1 319 952	1 319 952
Fond för yttre underhåll	Not 12	818 600	387 300
Summa bundet eget kapital		4 418 552	3 987 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 319 093	2 175 597
Årets resultat		-190 254	574 796
Summa fritt eget kapital		2 128 839	2 750 393
SUMMA EGET KAPITAL		6 547 391	6 737 645
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 610 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		8 610 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 240 000	4 090 000
Leverantörsskulder		78 069	19 265
Skatteskulder		11 284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	173 336	209 267
Summa kortfristiga skulder		5 502 689	4 318 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 660 080	21 056 177

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 621 912	1 621 912
Bredbandsintäkter	86 112	86 112
Öresutjämning	8	9
	1 708 032	1 708 032

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 938	0
	2 938	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 181
	Gemensamma utrymmen	1 489	0
	Gård	299	3 200
	Serviceavtal	26 504	0
	Förbrukningsmateriel	821	6 878
	Brandskydd	0	1 049
	Fordon	10 150	4 936
		39 263	26 243
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 160	0
	VVS	678	21 059
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 278
	Elinstallationer	0	518
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 562	0
	Vattenskada	6 920	62 708
		35 320	122 563
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	800
	Ventilation	873 281	67 638
	Elinstallationer	49 750	23 881
	Tak	21 323	0
	Balkonger/altaner	0	8 073
		944 354	100 392
	Taxebundna kostnader		
	El	12 631	15 850
	Grovsopor	2 410	2 850
		15 041	18 700
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 985	51 491
	Kabel-TV	82 524	82 632
		134 509	134 123
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 540	97 020
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 286 027	499 041

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	535	0
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Revisionsarvode extern revisor	6 063	5 875
	Föreningskostnader	-429	1 162
	Styrelseomkostnader	437	175
	Fritids- och trivselkostnader	1 238	609
	Förvaltningsarvode	55 466	53 454
	Administration	5 484	2 895
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		73 273	83 435

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	45 000
	Sociala kostnader	11 751	14 950
		46 751	59 950

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	233 218	233 218
	Förbättringar	19 125	19 125
		252 343	252 343

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 127 320	25 127 320
	Utgående anskaffningsvärde	25 127 320	25 127 320
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 097 136	-5 844 793
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 343	-252 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 349 479	-6 097 136
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 777 841	19 030 184
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 423 030	1 423 030
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 600 000	9 864 000
	Taxeringsvärde mark	3 072 000	3 072 000
		15 672 000	12 936 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 672 000	12 936 000
		15 672 000	12 936 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 679	37 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 679	37 679
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 679	-37 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 679	-37 679
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 398	16 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 398	16 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 398	-16 398
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 398	-16 398
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	857	857
	Skattefordran	0	9 339
	Klientmedel hos SBC	1 828 123	1 962 550
		1 828 980	1 972 746
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	387 300	258 200
	Reservering enligt stadgar	431 300	129 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	818 600	387 300

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	1,880 %	5 000 000	5 000 000	2020-06-30
Länsförsäkringar	1,590 %	5 000 000	5 000 000	2019-06-30
Länsförsäkringar	1,950 %	3 850 000	4 090 000	2023-08-28
Summa skulder till kreditinstitut		13 850 000	14 090 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 240 000	-4 090 000	
		8 610 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 650 000 kr. Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 890 000	25 890 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	35 000	45 000
Sociala avgifter	10 997	14 139
Ränta	20 715	19 707
Avgifter och hyror	106 624	130 421
	173 336	209 267

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av dagvattensystem och dräneringsledningar kommer att utföras under kv 1 2019

Under året fortsätter föreningen sin planering för åtgärder av lekplats på gården

Styrelsens underskrifter

HÖÖR den 5/4 2019



Eva Rebecka Eklund
Ledamot



Birgitta Maria Margaretha Karlsson
Ledamot



Lars Gösta Magnus Månsson
Ledamot



Håkan Anders Tobias Nilsson
Ledamot



M C Lotta von Bülzingslöwen
Ledamot

Susanne Zdzislawa Salomonsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019



Anna-Maria Lindholm Comisso
Extern revisor