



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Trumman





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Trumman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 2015 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 har sitt säte i Höör.

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

#### Styrelsen

Håkan Samuelsson	Ordförande
Emma Palmqvist	Ledamot
Susanne Salomonsson	Ledamot
Catarina Sandberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Karolina Löfström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-07. Extra stämma med anledning av val av revisor.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trumman 1	1991	Höör

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via en gaspanna i varje lägenhet.

### Byggnadsår och ytor

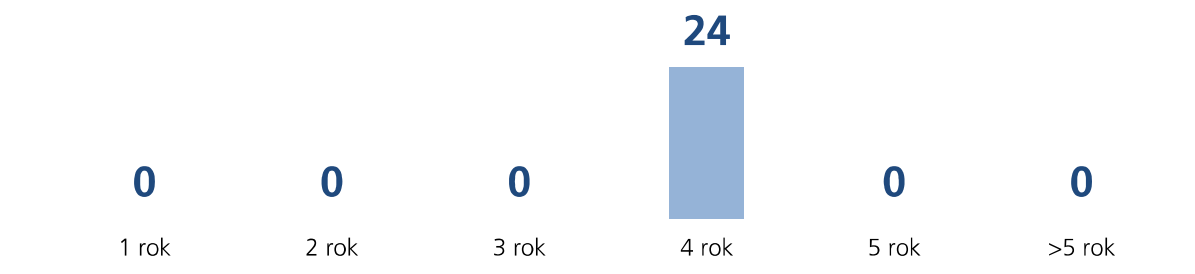
Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 24 småhus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 520 m<sup>2</sup>, varav 2 520 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga ytterdörrar, montering av entrétag	2021	Utfört enligt årsstämma.
Tömning av dagvattenbrunnar	2020	Utfört enligt underhållsplan.
Ny lekplats	2020	Enligt besiktning gjord 2017
Målning av fasad, byte av trä vid behov, målning fönster och plåt på samtliga lgh	2020	Utfört
Behandling av utemöbler, bänkar	2020	Utfört enligt underhållsplan.
Energideklaration	2020	Upprättad
Nya förrådsdörrar	2020	12 st lägenheter
Tak, algtvätt	2020	Utfört enligt underhållsplan.
Spola dagvattensystem och dräneringsledning	2019 - 2020	Utfört enligt underhållsplan
Slyröjning tomtgräns	2019	Utfört enligt underhållsplan.
Byte av ventilationssystem	2018	Enligt underhållsplan. Ventilationsaggregat utbytta.
Radonmätning	2016	Mätningen visade inget radon
Målning och renovering av plank	2016	Renovering efter behov
Målning av terrass- och balkongdörrar	2016	Samtliga dörrar
Anticimex våtrumsbesiktning	2016 - 2019	Görs vart 3:e år
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	Görs vart 3:e år
Vindar	2015	Masonitskivor har fästs/bytts ut, ventilationsluckor har rensats
Tak, algtvätt	2015 - 2019	
Byte av gasolpannor	2014	18 nya pannor installerades, vilket innebär att samtliga pannor nu är utbytta
Rensning av hängrännor	2014 - 2019	Utfört
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.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Anticimex våtrumsbesiktning	2022	
Tak; tvätt, byte av pannor vid behov, foga, rensning takrännor och stuprör	2022	
Renovering balkonger	2022	
Översyn förråd; målning, justera dörr	2022	
Beskärning av träd, röjning av sly	2022	
Byte av radiatorventiler vid behov	2022	
Fönsterdörrar, målning och justering	2023	
Fönster, målning	2023	
OVK-besiktning och rensning	2023	
Träpanel fasad, vindskivor målning	2023	
Byte av källsorteringskärl	2023	Resp. lgh-innehavare
Justering ytterdörr	2024	
Anticimex våtrumsbesiktning	2025	
OVK-besiktning och rensning	2026	
Justering ytterdörr	2027	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal för gasolpannor	Gaseres AB / Vailant
Serviceavtal Ventilation	Olofssons Plåt
Försäkring TPF, besiktning av lgh	Anticimex



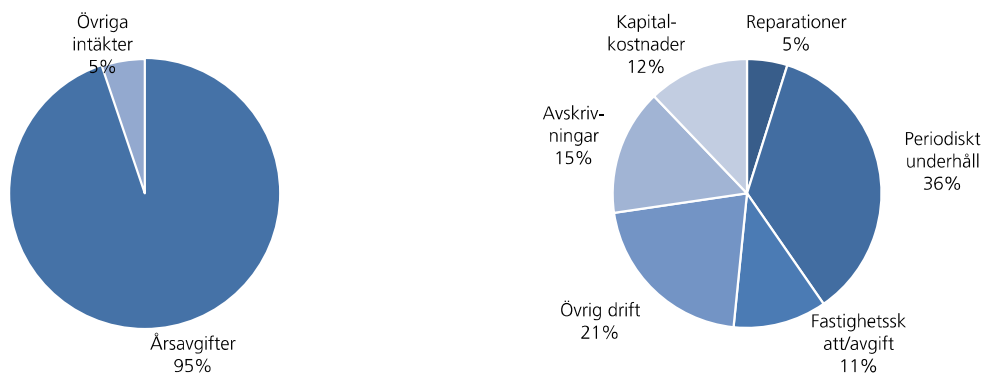
## Föreningens ekonomi

Sittande styrelse tog ett beslut att under december månad 2021 makulera avgiften (inkl fiber/tv) avseende januari 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 325 849</b>	<b>2 381 257</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 710 075	1 710 828
Finansiella intäkter	503	169
Minskning kortfristiga fordringar	1 402	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	85 580
	<b>1 711 980</b>	<b>1 796 577</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 224 461	1 368 778
Finansiella kostnader	202 566	242 268
Ökning av kortfristiga fordringar	0	939
Minskning av långfristiga skulder	240 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	300 339	0
	<b>1 967 366</b>	<b>1 851 986</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 070 463</b>	<b>2 325 849</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-255 386</b>	<b>-55 408</b>

\*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförda arbeten under 2021, föreningen har bytt ytterdörrar och monterat skärmtak på samtliga lägenheter. En pergola färdigställdes på föreningens gemensamma ytor under hösten 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	644	644	644	644
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 210	5 306	5 401	5 496
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	3	3	3	5
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	96	96	96
Soliditet (%)	34	33	33	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	-152	402	-190
Nettoomsättning (tkr)	1 708	1 708	1 708	1 708

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 520 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 280 000	0	0	2 280 000
Kapitaltillskott	1 319 952	0	0	1 319 952
Fond för yttre underhåll	1 444 269	431 363	-668 357	1 681 263
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 044 221</b>	<b>431 363</b>	<b>-668 357</b>	<b>5 281 215</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 753 247	-431 363	515 964	1 668 645
Årets resultat	31 208	31 208	152 393	-152 393
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 784 455</b>	<b>-400 155</b>	<b>668 357</b>	<b>1 516 253</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 828 676</b>	<b>31 208</b>	<b>0</b>	<b>6 797 468</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	31 208
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 184 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-431 363</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 784 454</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

	<u>590 914</u>
	<b>2 375 368</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 708 032	1 708 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 043	2 796
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 710 075</b>	<b>1 710 828</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 052 472	-1 185 338
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 550	-136 411
Personalkostnader	Not 6	-57 439	-47 029
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 343	-252 343
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 476 804</b>	<b>-1 621 121</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>233 271</b>	<b>89 707</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 566	-242 268
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 062</b>	<b>-242 099</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>31 208</b>	<b>-152 393</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 208</b>	<b>-152 393</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	18 020 812	18 273 155
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 020 812</b>	<b>18 273 155</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 020 812</b>	<b>18 273 155</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 018 980	2 276 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 018 980</b>	<b>2 276 012</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		53 492	53 248
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>53 492</b>	<b>53 248</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 072 472</b>	<b>2 329 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 093 284</b>	<b>20 602 415</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 280 000	2 280 000
Kapitaltillskott		1 319 952	1 319 952
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 444 269	1 681 263
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 044 221</b>	<b>5 281 215</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 753 247	1 668 645
Årets resultat		31 208	-152 393
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 784 455</b>	<b>1 516 253</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 828 676</b>	<b>6 797 468</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 890 000	10 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 890 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 240 000	3 370 000
Leverantörsskulder		9 612	243 173
Skatteskulder		69 130	1 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	55 866	190 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 374 608</b>	<b>3 804 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 093 284</b>	<b>20 602 415</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 621 912	1 621 912
Bredbandsintäkter	86 112	86 112
Öresutjämning	8	8
	<b>1 708 032</b>	<b>1 708 032</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	2 043	2 796
	<b>2 043</b>	<b>2 796</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	62 791
	Myndighetstillsyn	0	17 963
	Gemensamma utrymmen	0	7 886
	Gård	125	1 290
	Serviceavtal	23 328	26 973
	Förbrukningsmateriel	1 444	4 822
	Fordon	10 286	6 645
		<b>35 183</b>	<b>132 745</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	0	20 212
	VVS	6 860	35 383
	Värmeanläggning/undercentral	1 643	15 078
	Ventilation	43 298	0
	Elinstallationer	5 853	9 652
	Tak	6 036	0
	Vattenskada	18 126	29 572
		<b>81 816</b>	<b>109 897</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	331 500
	Entré/trapphus	548 108	0
	Värmeanläggning	6 108	0
	Tak	7 838	0
	Fasad	0	125 626
	Mark/gård/utemiljö	28 861	211 231
		<b>590 915</b>	<b>668 357</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	6 626	8 181
	Vatten	2 043	0
	Grovsopor	4 750	0
		<b>13 419</b>	<b>8 181</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 288	56 169
	Kabel-TV	0	92 449
	Bredband	86 112	0
		<b>143 400</b>	<b>148 618</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>187 740</b>	<b>117 540</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 052 472</b>	<b>1 185 338</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	180	120
	Tele- och datakommunikation	-6 023	0
	Juridiska åtgärder	11 563	49 170
	Inkassering avgift/hyra	0	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	26 144	7 188
	Föreningskostnader	0	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 393	319
	Förvaltningsarvode	59 336	58 112
	Administration	5 973	4 133
	Korttidsinventarier	10 415	4 900
	Konsultarvode	859	6 022
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 660
		<b>114 550</b>	<b>136 411</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	35 000
	Sociala kostnader	12 439	12 029
		<b>57 439</b>	<b>47 029</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	233 218	233 218
	Förbättringar	19 125	19 125
		<b>252 343</b>	<b>252 343</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	25 127 320	25 127 320
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 127 320</b>	<b>25 127 320</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 854 165	-6 601 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-252 343	-252 343
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 106 508</b>	<b>-6 854 165</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 020 812</b>	<b>18 273 155</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 423 030	1 423 030
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 792 000	12 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 240 000	3 072 000
		<b>25 032 000</b>	<b>15 672 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 032 000	15 672 000
		<b>25 032 000</b>	<b>15 672 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 679	37 679
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 679</b>	<b>37 679</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-37 679	-37 679
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-37 679</b>	<b>-37 679</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 398	16 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 398</b>	<b>16 398</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 398	-16 398
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 398</b>	<b>-16 398</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	2 009	2 454
	Skattefordran	0	957
	Klientmedel hos SBC	966 468	2 272 601
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>2 018 980</b>	<b>2 276 012</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 681 263	1 249 900
	Reservering enligt stadgar	431 363	431 363
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-668 357	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 444 269</b>	<b>1 681 263</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Länsförsäkringar	1,330 %	5 000 000	5 000 000	2023-12-31
	Länsförsäkringar	1,330 %	5 000 000	5 000 000	2022-06-30
	Länsförsäkringar	2,340 %	3 130 000	3 370 000	2023-08-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 130 000</b>	<b>13 370 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 240 000	-3 370 000	
			<b>7 890 000</b>	<b>10 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 170 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 890 000	25 890 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 855	7 855
	Ränta	17 187	20 976
	Avgifter och hyror	5 824	136 327
		<b>55 866</b>	<b>190 158</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Det kommer att utföras våtrumsbesiktning av Anticimex i samtliga lägenheter. Vi kommer göra en översyn på samtliga förråd och förbättra vid behov. Samtliga balkonger kommer att renoveras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Höör den / 2022

Håkan Samuelsson  
Ordförande

Emma Palmqvist  
Ledamot

Susanne Salomonsson  
Ledamot

Catarina Sandberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
BDO

Karolina Löfström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Trumman  
Org.nr. 716439-4897

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trumman för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### **Revisorns ansvar**

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trumman för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 362 167	1 621 912	1 621 000
Bredbandsintäkter	72 267	86 112	86 000
Öresutjämning	0	8	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 043	0
	<b>1 434 434</b>	<b>1 710 075</b>	<b>1 707 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-6 000
Snöröjning/sandning	-9 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	0	-125	-2 000
Serviceavtal	-64 000	-23 328	-28 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 444	-6 000
Fordon	-5 000	-10 286	0
	<b>-81 000</b>	<b>-35 183</b>	<b>-52 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-65 000	0	-69 000
VVS	0	-6 860	0
Värmeanläggning/undercentral	-10 000	-1 643	0
Ventilation	0	-43 298	0
Elinstallationer	0	-5 853	0
Tak	0	-6 036	0
Vattenskada	0	-18 126	0
	<b>-75 000</b>	<b>-81 816</b>	<b>-69 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-10 000	0	0
Entré/trapphus	0	-548 108	0
Värmeanläggning	-30 000	-6 108	0
Tak	0	-7 838	0
Fasad	-70 000	0	0
Balkonger/altaner	-600 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-28 861	-50 000
	<b>-710 000</b>	<b>-590 915</b>	<b>-50 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-9 000	-6 626	-9 000
Vatten	0	-2 043	0
Grovsopor	-10 000	-4 750	0
	<b>-19 000</b>	<b>-13 419</b>	<b>-9 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-58 000	-57 288	-56 000
Kabel-TV	-26 000	0	-86 000
Bredband	-60 000	-86 112	0
	<b>-144 000</b>	<b>-143 400</b>	<b>-142 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 000	-187 740	-118 000
	<b>-118 000</b>	<b>-187 740</b>	<b>-118 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-180	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	6 023	0
Juridiska åtgärder	0	-11 563	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-26 144	-6 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 393	-1 000
Förvaltningsarvode	-62 000	-59 336	-61 000
Administration	-6 000	-5 973	-5 000
Korttidsinventarier	0	-10 415	0
Konsultarvode	0	-859	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 710	-5 000
	<b>-102 000</b>	<b>-114 550</b>	<b>-87 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-36 000	-35 000	-36 000
Övriga arvoden	-10 000	-10 000	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 439	-15 000
FORA	-2 000	0	-1 000
	<b>-63 000</b>	<b>-57 439</b>	<b>-62 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-234 000	-233 218	-234 000
Förbättringar	-20 000	-19 125	-20 000
	<b>-254 000</b>	<b>-252 343</b>	<b>-254 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 566 000</b>	<b>-1 476 804</b>	<b>-843 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-131 566</b>	<b>233 271</b>	<b>864 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	503	0
Låneräntor	-240 000	-202 810	-240 000
Ränta checkräkning	0	244	0
	<b>-240 000</b>	<b>-202 062</b>	<b>-240 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-371 566</b>	<b>31 208</b>	<b>624 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)