

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Trumspelaren  
Org nr: 722000-2146



# Fullmakt vid BRF Trumspelaren Stämman

Medlem som inte kan närvara personligen vid bostadsrättsföreningens stämman, kan företrädas av ombud.

Personer vilka kan vara ombud framgår av föreningens stadgar.

Ombud får endast vara:

- annan medlem  
(innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

Ombud får enbart företräda en medlem. Giltig fullmakt skall vara daterad och får vara högst ett år gammal.

Fullmakten lämnas i samband med upprättande av röstlängd vid föreningsstämman

## Fullmaktstagare

Härmed lämnas fullmakt för *Fullmaktstagare* enligt nedan, att företräda mig vid Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren föreningsstämma 2020-11-25

Fullmaktstagarens namn
Fullmaktstagarens Personnummer
Giltig fullmakt dag för stämman 2021-11-25

## Fullmaktsgivare

Här med intygas att jag ger fullmaktstagaren mitt godkännande att företräda mig på Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Trumspelarens stämman.

Ort och datum
Namnsteckning av fullmaktsgivare
Namnförtydligande
Objektnummer på lägenheten
Adress MUNKHAGSGATAN

Fullmakten överlämnas till registratören vid stämman.

Fullmakten är endast giltig mot uppvisande av giltig legitimation av fullmaktstagare.

Brf Trumspelaren

Styrelse

2021-11-01

# Biträde till BRF Trumspelaren Stämman

Medlem som närvarar vid bostadsrättsföreningens stämman, kan ta hjälp av ett biträde.

Personer vilka kan vara biträden framgår av föreningens stadgar.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn

## Anmälan om biträde

Härmed lämnas fullmakt till att medtaga *ett biträde* enligt nedan, att biträda mig vid Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren föreningsstämma 2021-11-25.

Biträdets namn
Biträdets Personnummer
Giltig dag för stämman 2021-11-25

## Medlem

Här med intygas att jag ger biträdet mitt godkännande att biträda mig på Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Trumspelarens stämman.

Ort och datum
Namnteckning av medlem
Namnförtydligande
Objektnummer på lägenheten
Adress MUNKHAGSGATAN

Biträde för medlem anmäler tillsammans med medlem sin närvaro till registratören vid stämman. Biträdets närvaro är endast giltig mot uppvisande av giltig legitimation.

Brf Trumspelaren  
Styrelsen  
2021-11-01

# Kallelse till ordinarie föreningsstämma för medlemmar i RB Brf Trumspelaren

Dag: Torsdagen den 25 november 2021  
Plats: Nya Munken aulan  
Tid: 18.30

## Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor

1. RELUR, se separat informationshäfte

Motioner

1. Installera säkerhetsdörrar med akustikkarm till samtliga lägenheter
2. Byte resterande fönster och balkongdörrar
- 3a. Vision inom föreningen
- 3b. Kontaktperson trapphus
4. Digitalt kösystem
5. Inventering av förråden samt installera gallerburar
6. Konkurrensätt Riksbyggen

7. Snöskyffel vid varje port
8. Tydligare åtgärds samt underhållsplan-mer transparens
9. Namnsignatur på mail
10. Tydliga kontaktuppgifter till styrelsen samt arbetsfördelning
11. Föreningens hemsida behöver ett ansiktslyft
12. Laddplatser för boende
13. Byte av entrédörrar
14. Kollektivansluta el-avtalet/Gemensam el
15. Solceller
16. Återbruksrum
17. Byte av ytterdörr till lägenheten
18. Byte av fönster
19. Bastubokning hela veckan

t) Stämmans avslutande

# Motioner till BRF Trumspelarens årsmöte 2021.

## 1. Installera säkerhetsdörrar med akustikkarm till samtliga lägenheter.

Då våra dörrar är gamla och inte säkerhetsklassade anser jag att samtliga lägenhetsdörrar bör bytas ut till nya säkerhetsdörrar med akustikkarm. Detta skulle leda till en bättre inomhusmiljö i lägenheterna där mindre ljud från trapphusen tränger sig in, mindre energislöseri då de tätar bättre, betydligt bättre brandsäkerhet då de är skyddsklassade samt svårare för inbrottstjuvar att ta sig in i lägenheterna med tanke på den senaste tidens inbrott i källarförråden.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 2. Byta resterande Fönster och balkongdörrar

För att minska energin som spills och skapa mer energismarta lägenheter behöver resterande fönster bytas ut till nya och energisnåla 3glasfönster. Dessa isolerar bättre både mot värmen på sommaren samt så smiter inte värmen ut på samma sätt när det blir kallare utomhus. Fönstren som inte byttes sist börjar bli ordentligt slitna och då de tidigare har fått en extraruta installerade på sig så börjar vikten av dessa märkas av på de gamla gångjärnen och karmarna.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



### 3a . Motion till årsstämman för Brf Trumspelaren angående vision inom föreningen

1) På Brf Trumspelarens hemsida finns en vision daterad 2011-11-20

## ”Vår Vision

2011-11-20

***I Brf Trumspelaren skapas rum för ett hälsosamt och miljöriktigt livslångt boende i en trygg och säker miljö där alla känner sig sedda och hörda.***

Brf Trumspelaren...

- Där beslut skall tas med hänsyn till hälsa och miljö
- Där prioritering av en god och stabil ekonomi ger möjlighet till en god utveckling och proaktivt arbete i framtiden
- Föreningens verksamhet är synliggjord och lättåtkomlig i dess verksamhetsplan
- Där man blir sedd och hörd via tydliga kommunikationsvägar, som ger ett ökat medlemsengagemang och delaktighet i föreningens verksamhet”

Det är flera delar i visionen som det är tveksamt om föreningen uppfyller.

Tas beslut med hänsyn till hälsa och miljö? Radonfrågan förefaller ha varit känd länge utan ha blivit åtgärdad.

Verksamhetsplanen är väl dold. Kan inte återfinnas någonstans.

Det finns tydliga kommunikationsvägar ut från föreningen men det finns inga kommunikationsvägar in som ger ett ökat medlemsengagemang och delaktighet i föreningens verksamhet. Styrelsen har tvärt emot motsatt sig att föreningens medlemmar kommunicerar med varandra på ett enkelt vis.

Därav nedanstående 2 punkter

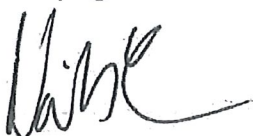
#### **Bakgrund**

Eftersom föreningens Facebooksida inte är tillgänglig för kommentarer och är avsedd för kommunikation från föreningen så startades vid årsskiftet en Facebookgrupp ”Vi som bor i Brf Trumspelaren”. En Facebooksida för medlemmar och med medlemmar i vår förening. För att gruppen skulle få en snabb spridning och för medlemmar att ansluta sig ville vi få in budskapet på Trumspelarens Facebook-grupp, kommande nyhetsbrev och Trumspelarens hemsida. Detta önskemål har inte styrelsen tillmötesgått.


Vi yrkar nu på att information om Facebookgruppen ”Vi som bor i Brf Trumspelaren” sprids i föreningens kommunikationsplan.

- 3b. 2) För att utöka engagemanget i föreningen kan styrelsen förslagsvis verka för att det i varje uppgång finns någon som kan ta emot regelbundna uppdateringar om vad som finns på gång inom föreningen och som kan samla in förslag från medlemmar. Vi lever i ett informationssamhälle nu 2021. Högt räknat är det cirka 200 medlemmar som är medlemmar i någon av Facebookgrupperna. Hemsidan är det svårt att få fram uppgift om hur många som använder men förmodligen samma personer som är medlemmar i någon av grupperna. Övriga cirka 400 medlemmar har således ingen annan informationskälla än kommunikationsplanen. Kan man få in någon kontaktperson i varje uppgång så kan detta vara ett led i att öka engagemanget.

Linköping 2021-07-05



Nils Linderfalk  
Munkhagsgatan 74 lgh 1402  
587 26 Linköping



Jesper Tolvers  
Munkhagsgatan 100 lgh 1102  
587 25 Linköping



Lilian Lundgren  
Munkhagsgatan 98E lgh 1002  
587 25 Linköping



Kerstin Zachau  
Munkhagsgatan 84 C lgh 1102  
587 25 Linköping



Janne Hammarlyck  
Munkhagsgatan 104 lgh 1102  
587 25 Linköping



#### 4. Digitalt Kö-system

För att spara tiden den krävs både för boende och styrelsen att administrativt befinna sig på kontoret på onsdagar för att ställa sig i kö till parkering, garage samt förråd så anser jag att vi bör utnyttja Riksbyggens Digitala tjänst för detta. Då skulle boende kunna logga in på "Mitt Riksbyggen" för att anmäla intresse/ställa sig i kö men även kolla sin köplats.

Mer information finns på följande länk hos Riksbyggen:  
<https://www.riksbyggen.se/kundtjanst/kund/kohantering/>

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 5. Inventering av förråden samt installera gallerburar

För att öka säkerheten i förråden behövs dagens hönsnätsförråd göras om och bytas ut till nya Gallerburar eller motsvarande. Detta då det i dag är alldeles för lätt för en illasinnad person att antingen bara klippa sönder hönsnätet eller klippa av de svaga hänglåsbeslagen som flera av föreningens medlemmar fått erfara under den senaste tiden. Samtidigt som man byter ut och moderniserar våra förråd borde det passas på att inventera förråden för att se vem som har förråd var. Detta skulle kunna vara ytterligare en del i att säkra upp förråden och begränsa vilka som har tillgång till vilka källardörrar. Vi som tex bor i port 100 har kläd och matförråd under port 102 samt vanligt förråd under port 104, vi behöver således ha tillgång till 3 olika portars källare.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 6. Konkurrensätt Riksbyggen

Är Riksbyggen verkligen billigast och bäst? Styrelsen behöver konkurrensätta Riksbyggen för att se om förvaltningen skall lämnas över till någon annan förvaltning. Troligtvis är det billigare att ha ett företag som teknikförvaltare, ett företag som sköter städning samt ett företag som sköter renhållning och plogning på våra gemensamma utrymmen. Detta behöver konkurrensättas utan Riksbyggens inblandning för att få en objektiv bild på det hela.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 7. Snöskyffel vid varje port

Jag anser att det bör finnas en snöskyffel vid varje port som medlemmar kan låna för att skotta av sin parkering vid snöfall men även kunna skotta framför porten vid behov om inte entreprenad för detta hunnit göra det.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 8. Tydligare åtgärds samt underhållsplan - mer transparens

Styrelsen behöver skapa en tydligare åtgärds- samt underhållsplan där vi boende i föreningen får veta vad som är planerat till när samt till vilken kostnad. Styrelsen behöver vara mer transparent här och berätta för oss medlemmar vad som är på gång och vad som är planerat.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 9. Namnsignatur på mail

Styrelsen behöver vid kommunikation via mail skriva under med namn så boende vet vem i styrelsen de har haft kontakt med. Detta så boende vi behov kan hänvisa till vem man har haft kontakt med om frågor skulle uppstå.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 10. Tydliga kontaktuppgifter till Styrelsen samt arbetsfördelning

Det behöver tydligt stå beskrivet på hemsidan vad styrelsens medlemmars kontaktuppgifter är, dessa bör även sitta uppe i varje port. På hemsidan bör det även vara skrivet vilken arbetsfördelning styrelsen har och vem som ansvarar för vad. På hemsidan bör även kontaktuppgifter till valberedningen, trivselkommittén samt revisorerna finnas så vi medlemmar enkelt kan nå ut till berörd person.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 11. Föreningens hemsida behöver ett ansiktslyft

Idag är föreningens hemsida komplicerad, det är svårt att hitta information på den, man ser olika information om man är inloggad eller ej, sökfunktionen är inte så bra samt att det är väldigt mycket döda länkar. Tex så ser man olika informationsbrev om man är inloggad eller ej, finns olika information om planlösningen.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 12. Laddplatser för Boende

För att fortsätta vara en attraktiv förening behöver det investeras i flera laddplatser. Dessa behöver vara för boende och inte på gästparkeringen. Boende kommer kräva att det finns laddats för elbilar i framtiden när regeringen nu gått ut och sagt att Bensin och diesel bilar skall förbjudas år 2040

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



## 13. Byte av Entrédörrar

Då vi den senaste tiden har varit väldigt utsatta för inbrott och inbrottsförsök i våra förråd där förövarna dels har brutit upp portarna samt haft tillgång till tagg/nyckel så behöver våra Entrédörrar bytas ut till nya säkrare dörrar. Vi behöver ha dörrar som är betydligt svårare att bryta upp än de som sitter på plats idag.

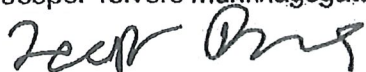
Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 14. Kollektivansluta El-avtalet/Gemensam El

Idag betalar samtliga medlemmar en separat elnätsavgift och för sin förbrukning av elanvändningen. Om vi skulle ha ett gemensamt elavtal där varje medlem faktureras för sin elanvändning så skulle den egna elnätsavgifter försvinna. Detta skulle bespara medlemmarna mellan 1000-2000kr om året i elnätsavgiften. Om vi sedan i framtiden får solceller så skulle den elen som produceras via dessa kunna sänka elkostnaden för de boende ännu mera.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 15. Solceller

För att vår förening skall fortsätta vara en attraktiv förening behöver vi förändra vårt klimatavtryck. Det var flera år sedan det undersöktes om vi kunde ha solceller eller ej, dessa uppgifter är nu uttraderade då tekniken går framåt. Styrelsen bör återigen ta in offerter på att installera solceller på taken för att vi skall kunna bli mer klimatneutrala som förening. Solceller väger mellan 10-30kg per M2 och vårt tak bör klara XXX enligt ritningarna som finns på länken nedan.

[https://drive.google.com/file/d/1Z4orEbd7HcpbFSOmNm2ve-x1H8vapyK4/view?fbclid=IwAR0C\\_jlFysLuhLOWLcflq7twxix-j-UrUM1Skv1VwLQQP170k06pxPB6-XU](https://drive.google.com/file/d/1Z4orEbd7HcpbFSOmNm2ve-x1H8vapyK4/view?fbclid=IwAR0C_jlFysLuhLOWLcflq7twxix-j-UrUM1Skv1VwLQQP170k06pxPB6-XU)

Enligt boverket så är vi i snölastzoon 2kN/m2 dvs våra tak bör minst klara 200kg/m2.

<https://www.boverket.se/sv/byggande/regler-for-byggande/om-boverkets-konstruktionsregler-eks/sa-har-anvander-du-eks/karta-med-snoastzoner/>

Optimalt för solceller är att taken lutar runt 35% vilket våra tak gör.

Styrelsen behöver kolla vad det skulle kosta att förstärka taken för att montera solceller om taken inte håller, samt informera oss boende hur lång tid "Return of Investment" skulle bli så vi kan ta en ny ställning då.

Styrelsen behöver även kolla och räkna på andra alternativ, solceller på fasaderna, solceller på miljöhus och garage etc.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



#### 16. Återbruksrum

Då Återbruk och återvinning blir allt större och viktigare i samhället så anser jag att föreningen skulle kunna ha ett återbruksrum. Där kan medlemmar lämna föremål de inte längre vill äga men som fortfarande fungerar/har en lång livstid kvar för någon annan att ta över. Det finns tomma lokaler i föreningen som skulle passa bra för detta.

Jesper Tolvers Munkhagsgatan 100 lgh 047.



17. Motion till Brf Trummspelaren.

Byte av ytterdörr till lägenheten.

Nu tycker jag att det är dags att byta ut dom här gamla ytterdörrarna till våra lägenheter.

Dom känns inte speciellt säkra och dom släpper in alldeles för mycket ljud från trapphuset.

Detta skulle inte bara öka säkerheten utan också värdet på föreningens fastighet.

18. Byte av fönster.

Det börjar bli dags att investera i nya fönster, dom här fönstren kan inte vara speciellt ekonomiska att ha eftersom dom släpper in kall luft på vintern.

Telefonnr: 0709426305

e-post: perelmqvist@hotmail.se

Munhagsgatan 122A Lägenhetsnr: 501

Linköping 2021-07-14

Per Elmqvist

  
.....

2021-07-07

19. Motion till årsstämman 2021

Jag vill att man ska kunna boka bastun hela veckorna inte bara på helgen ,tror att den skulle bli mer utnyttjad , jag och fler med mej vill kunna basta med närstående inte med okända människor (intregitet )och i dessa tider med corona .

Med vänlig hälsning Carina Gutenmark

Munkhagsgatan56

Lägh 341

---

## Styrelsens svar på motioner

### Motion 1, 17

Styrelsens svar på motion rörande Lägenhetsdörrar med akustikkarm  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Byte av lägenhetsdörrar finns med i underhållsplanen och planeras i dagsläget med en start 2025. Underhållsplanen är ett levande dokument som kan ändras beroende på om mer prioriterade åtgärder behöva gå före.

**Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och att byte av lägenhetsdörrar planeras i enlighet med underhållsplanen.**

### Motion 2, 18

Styrelsens svar på motion rörande Byte av fönster & balkongdörrar  
Inkommen till styrelsen Motion 2, 2021-07-05, Motion 18, 2021-07-15

Under sensommaren 2021 så utfördes en omfattande besiktning av föreningens fönster. I besiktningsprotokollet framgår det att majoriteten av fönsterna är gott skick och att de i dagsläget endast behöver ett lättare underhåll för att klara sig i ytterligare cirka 8-10 år. Detta lättare underhåll planeras inom 1-2 år enligt underhållsplan och kommer bestå utav en översyn och åtgärd gällande ej fungerande fönsterbeslag, skadat kitt, avsaknad av glidskydd på stora fönster samt målningsbrister.

Punktinsatser med fönsterbyte kommer göras på de fönster som ej går att reparera. Balkongdörrar är bytta för knappt tio år sedan och de anses ej vara i behov av byte.

**Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen och att genomföra fönsterbyte enligt underhållsplan.**

### **Motion 3a**

Styrelsens svar på motion Angående Brf Trumspelarens Vision, rörande yrkande på att Brf Trumspelaren skall sprida information om en extern Facebook grupp "Vi som bor i Brf Trumspelaren"

Inkommen 2021-07-05

Denna Facebookgrupp har enligt upphovsmannen ett syfte att tillgodose de sociala bitarna för boende i Brf Trumspelaren. Vad man kan se på denna sida är att den används till mobbing, kränkande särbehandling av boende, spridande av falska rykten samt baktalande av föreningen, styrelsen och styrelsens arbete.

Brf Trumspelaren kan aldrig acceptera och sprida information om en sådan Facebookgrupp, som både saknar uppsatta regler och policy för hur man betar sig och uttrycker sig i sociala medier. Det finns heller ingen moderator som leder gruppen och ser till att regler och policys följs.

Styrelsen föreslår att Brf Trumspelaren lanserar en egen Facebookgrupp för **Grannsamverkan i Brf Trumspelaren**. Den kommer att syfta till att öka den sociala kontakten mellan boende och möjlighet till nätverk inom föreningen. Vi kommer att ha uppsatta regler och policys för denna grupp och den kommer att hanteras professionellt. Det kommer att finnas moderatörer som bevakar gruppen och gruppens inlägg så att det som skrivs inte strider mot uppsatta regler och policy.

**Styrelsen föreslår stämman, att avslå motionen om att sprida information om Facebookgruppen Vi som bor i Brf Trumspelaren, att ge styrelsen i uppdrag att starta Facebookgrupp i enlighet med styrelsens förslag.**

### **Motion 3b**

Styrelsens svar på motion rörande Ombud i varje trappuppgång.

Inkommen 2021-07-05

Det är upp till varje medlem att ta till sig den informationen som föreningen publicerar. Och därtill ta vara på sina intressen i föreningen genom att skapa skrivelser och motioner. Man kan inte överlåta ansvaret för det till tredje person. Det är upp till varje medlems intresse och engagemang att se till att man får sin röst hörd och att man tar till sig den information som föreningen publicerar. Detta är tydligt specificerat hur vi kommunicerar i föreningen via den publicerade kommunikationsplanen.

Enligt stadgarna kan en medlem i Brf Trumspelaren endast vara ombud åt en annan medlem i samma förening.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen**

#### **Motion 4**

Styrelsens svar på motion rörande Digitalt Kö-system.  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

För att underlätta för boende att ta del av den lagrade informationen som finns registrerad i föreningens medlemsdatabas, kommer man vid inloggning på föreningens hemsida [www.trumspelaren.se](http://www.trumspelaren.se), se "min sida" där personlig information presenteras och de köer man står i samt objekt (p-plats, lokal, etc) som är knutna till lägenheten. Man kan även göra förändringar i sin personliga bild om man tex byter telefonnummer. För att få en säker inloggning till hemsidan kommer Bank ID att användas för att säkerställa identitet.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och att ge styrelsen uppdrag i enlighet styrelsens förslag, att tillgängliggöra information på [www.trumspelaren.se](http://www.trumspelaren.se) och med säker inloggning via Bank Id.**

#### **Motion 5**

Styrelsens svar på motion rörande inventering av förråd samt installation av gallerdörrar  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Säkrare förråd med bättre placering i förhållande till lägenheten skulle vara till stor nytta för alla medlemmar.

Detta är ett gigantiskt projekt som medför stor kostnad för föreningen och är mycket resurs krävande över tid. Detta sammantaget gör att vi inte i mäktar med att göra detta nu varken ekonomiskt och resursmässigt.

Vi skapar säkrare ytor med brytbleck monterade på skalskyddsdörrar, installation av kameror i samtliga källare samt begränsningar av rörlighet i fastigheten och rondering av väktare utvändigt och invändigt i fastigheten.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

#### **Motion 6**

Styrelsens svar på motion rörande att Konkurrensutsätta Riksbyggen.  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Styrelsen utvärderar, pressar och konkurrens sätter kontinuerligt leverantörer som används för arbeten och uppdrag till Brf Trumspelaren. Riksbyggen är en leverantör gällande förvaltning, Telenor för tv/bredband etc. Det går ut offertförfrågningar vid utlägg av arbete till extern part, avtalsgranskningar vid upprättande med leverantör eller inför projekt, rimlighetsanalyser för att få fram en rättvisande bild som också är kvalitetssäkrad så att det gagnar BRF Trumspelaren så mycket som möjligt, i de leveranser och utlägg som sker. Brf Trumspelarens revisorer granskar och säkerställer föreningens upphandlingar så att de sker på rätt sätt och till rimligt resultat.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**



## **Motion 7**

Styrelsens svar på motion rörande Snöskyffel vid varje port  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Brf Trumspelaren köper idag tjänsten snöskottning och halkbekämpning från Riksbyggen. De utför snöbekämpning enligt fastställda parametrar om snömängd, temperatur och väderomslag etc.

I stadgar står det att varje hyrestagare ansvarar för sin egen fordonsplats och så även halkbekämpning och snöskottning.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

## **Motion 8**

Styrelsens svar på motion rörande underhållsplanen och dess transparens  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

I årsberättelse/årsredovisning beskrivs det som har skett och det som skall ske under den närmsta budgetperioden. Kommande underhållsåtgärder har tidigare haft årtal utskrivet i årsredovisningen, men detta togs bort då dessa årtal tolkades som om de var "ristade i sten". I underhållsplanen finns en schablonmässigt beräknad kostnad för ett underhållsbehov som vi har att förhålla oss till för den långsiktiga underhållsplanen 20-30 år och långtidsbudget. Underhållsplanen är ett levande dokument och arbetsunderlag som årligen uppdateras och anpassas till nya förhållanden och prioriteringar.

Kostnaden för kommande projekt är inget som styrelsen har exakta uppgifter om, men en ungefärlig kostnad anges där det är möjligt.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

## **Motion 9**

Styrelsens svar på motion rörande namnsignatur i mejl  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Enligt rutin så ska namn alltid finnas med i signaturen från avsändaren vid kommunikation med medlem om man kan identifiera medlem.

Vid all kommunikation med föreningen skall alltid följande anges och skickas till trumspelaren@trumspelaren.se.

Namn:

Objektnummer: (numret som står på lägenhetsdörren)

Adress:

Telefonnummer:

E-post adress:

Ärende:

Under förutsättning att man som medlem har angivit rätt information i sitt meddelande för att läsaren skall kunna identifiera avsändaren kommer svaret alltid vara underskrivet med namn från föreningens sida. Identifiering krävs för att kunna ge en snabb och exakt respons på avsändarens fråga.

I de fall där avsändaren inte kan och eller är svår att identifiera och ej uppfyller kriterier enligt ovan kommer man att svara i generella termer och utan namn för att säkerställa vår egen integritet som verksamma i styrelsen.

**Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen med tillägget enligt ovan gällande identifiering av avsändaren.**

## **Motion 10**

Styrelsens svar på motion rörande Tydliga kontaktuppgifter samt arbetsfördelning.  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Den efterfrågade information om kontakt och arbetsfördelning finns på Trumspelaren.se och mitt.riksbyggen.se samt att delar finns publicerat i materialet till årsmötet.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen**

## **Motion 11**

Styrelsens svar på motion rörande Ansiktslyft av föreningens hemsida.

All information är offentlig på [www.trumspelaren.se](http://www.trumspelaren.se) i princip förutom några få artiklar som innehåller GDPR klassad information vilka är synliga efter inloggning. För att finna rätt information gör man som när man söker information på internet, man söker efter nyckelord med hjälp av sidans sökmotor. Som resultat får man upp de artiklar som innehåller de ord man sökt på. Hemsidan är under ständig utveckling och den uppdateras och förbättras löpande över tid.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen**

## **Motion 12**

Styrelsens svar på motion rörande Laddplatser för boende  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Styrelsen följer upp statistiskt från laddstolpsleverantören som visar på nyttjandegraden av användningen av befintliga laddplatser. Ökar nyttjandegraden på befintliga laddplatser, då har styrelsen en utvecklingsplan för att efter det behov, utöka med fler laddplatser på gästparkering och för enskilda boende att hyra. I genomsnitt utförs idag ca 10-15 laddningar per månad och plats på de 2 laddplatser som föreningen förfogar över.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen med tillägget i enlighet med styrelsens förslag att fler laddplatser skapas för boende när behovet finns.**

### **Motion 13**

Styrelsens svar på motion rörande Byte av entrédörrar  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Med referens till liggande underhållsplan finns åtgärder för periodiskt underhåll upptagna för entrédörrar. Vid tidigare inventeringar av entrépartier har man sett att dessa är i behov av att bytas ut i sin helhet och i samband med det kommer det att vidtas åtgärder för hela entrén och trappuppgång. På alla entrédörrar finns idag brytbleck för att försvåra uppbyggnad av dörr. Felaktigt anges i motionen att nycklar och taggar har använts vid inbrott. Det finns inget belägg för det i polisens utredningar.

**Styrelsen föreslår stämman att bifall motionen och i enlighet med styrelsens förslag att man utför åtgärden inom ramen för underhållsplan.**

### **Motion 14**

Styrelsens svar på motion rörande kollektivanslutning av el-avtalet  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

Tidigare utredningar för 7-8 år sedan har visat på att det ej varit lönsamt att kollektiv ansluta elen. En ny utredning skall tillsättas för att analysera lönsamheten vid en kollektiv anslutning.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och att en utredning tillsätts med syfte att undersöka lönsamheten vid en kollektiv anslutning av el abonnemang.**

### **Motion 15**

Styrelsens svar på motion rörande solceller  
Inkommen till styrelsen 2021-07-05

En tidigare utredning kring installation av solceller har visat på att föreningens tak är för svaga för en solcellsmontering. För att kunna montera solceller så måste först taken stärkas upp, vilket medför stora kostnader. Tidigare förstudier på solceller har även visat att installation av solceller är svår att räkna hem lönsamheten på.

Taken skall enligt underhållsplan genomgå ett större underhållsarbete om ca 10 år. Merparten av föreningens tak är ogynnsamt vinklade mot solen för att få en optimalt utnyttjande, det är långa sträckor till befintliga el-centraler som medför energiförluster vid långa energitransporter samt att det krävs nya och grövre matarkablar till el-central. En installation av solceller skulle kunna planeras in i samband med ett framtida takbyte, Ett alternativ är att man utreder en investering i solcellspark för att slippa modifieringar av tak och eget underhåll av solceller.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen och att man ger styrelsen i uppdrag att undersöka alternativet att investera i solcellsparker.**

## **Motion 16**

Styrelsens svar på motion rörande Återbruksrum

Det finns ökade kostnader med återbruksrum. Risken är stor att det blir ett nytt soprum där man kastar alla möjliga artiklar och att det kommer att lämnas saker som ingen vill ha. Det innebär ökade kostnader för föreningen att forsla bort skräp som är varje enskild medlems ansvar att avyttra på avsedd plats. Det som inte återvinns måste forslas bort till återvinningen vid Ullstämman och det får föreningen bekosta.

Det finns redan bra återbruksrum på återvinningsstationen i Ullstämman och Kallerstad. Mindre saker går bra att skänka till plaskdammsförenings loppis på torget i Johannelunds centrum.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

## **Motion 19**

Styrelsens svar på motion rörande bastu bokning hela veckan  
Inkommen till styrelsen 2021-07-07

Anledningen till nuvarande hantering för nyttjande av bastun och relax var för att främja möjligheten till spontan bastu i veckorna och då även herrar och damer på separata dagar samt att möjligt göra få en enskild bastu på helgerna.  
Att införa bokning hela veckan begränsar spontanbastu efter tex träningspass mm.

**Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Budget

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trumspelaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-10.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Årets resultat är högre än föregående år främst på grund av lägre kostnader för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Under året har ett av föreningens lån omsatts, per 2021-03-30. Lånet bands på 1 år, ränta 0,55%. Se not 12.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 325% till 55%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 325% till 323%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 653 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 716 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Trumspelaren 1-3 och Trumpinnen 1 i Linköpings kommun med 627 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957-1961. Fastigheternas adress är Munkhagsgatan 46-126.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
1 rum och kokskåp	12
1 rum och kokvrå	43
2 rum och kök	200
3 rum och kök	314
4 rum och kök	31
5 rum och kök	24

Bostäder bostadsrätt 40 053 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 3 688 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	510 897 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	510 897 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västra Östergötland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 113 tkr och planerat underhåll för 186 tkr. Föreningen har investerat i nya p-platser, laddbox m m, ca 1 350 tkr, ny belysning i entréer, cykel och barnvagnsrum, ca 256 tkr, dessa åtgärder skrivs av på 20 år. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan Avsättning för verksamhetsåret har skett med 80 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1989-1990
Byte ytterbåge fönster	2001
Renovering tvättstugor	2003-2005
Målning tak	2009
Byte garageportar	2009
Installation avfuktare tvättstugor	2011
Utbyte fönster/balkongdörrar	2013
Ny utomhusbelysning	2013
Ombyggnad ventilation höghus (1 370 tkr varav 500 tkr lagts på avskrivningsplan)	2015
Renovering rökluckor	2017
Markytor	2017
Renovering bastu och dusch	2018
Renovering lokaler (f d soprum)	2018
Renovering hissar	2018
Ny takpapp	2018
Renovering lokal	2019
Nya undercentraler m m	2019
Byte källardörr och ståldörr	2020
Byte styr och reglerutrustning höghus	2020
Nya undercentraler m m	2020
Byte nockband	2020



**Årets utförda underhåll**  
**Beskrivning**

**Belopp**

---

Byte lås garage	185 500
-----------------	---------

**Planerat underhåll**

**Enligt plan**

---

Ventilationsåtgärder låghus

Staket mot Brokindsleden

Byte lägenhetsdörrar/entrépartier

Fasadrenovering

Takåtgärder

Balkongrenovering

Målning trapphus

Renovering tvättavdelningar

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Balogh	Ordförande	2021
Jan Druidh	Vice ordförande	2022
Christina Norrman	Sekreterare	2021
Björn Larsson	Ledamot	2021
Claes Bengtson	Ledamot	2022
Matthias Thorén	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Markus Törner	Suppleant	2022
Anneli Dunstrand	Suppleant	2021
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pär Karlsson	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Roger Rogersten	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marianne Fors	2021
Jan-Olof Björk	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 744 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 97 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 103 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 738 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

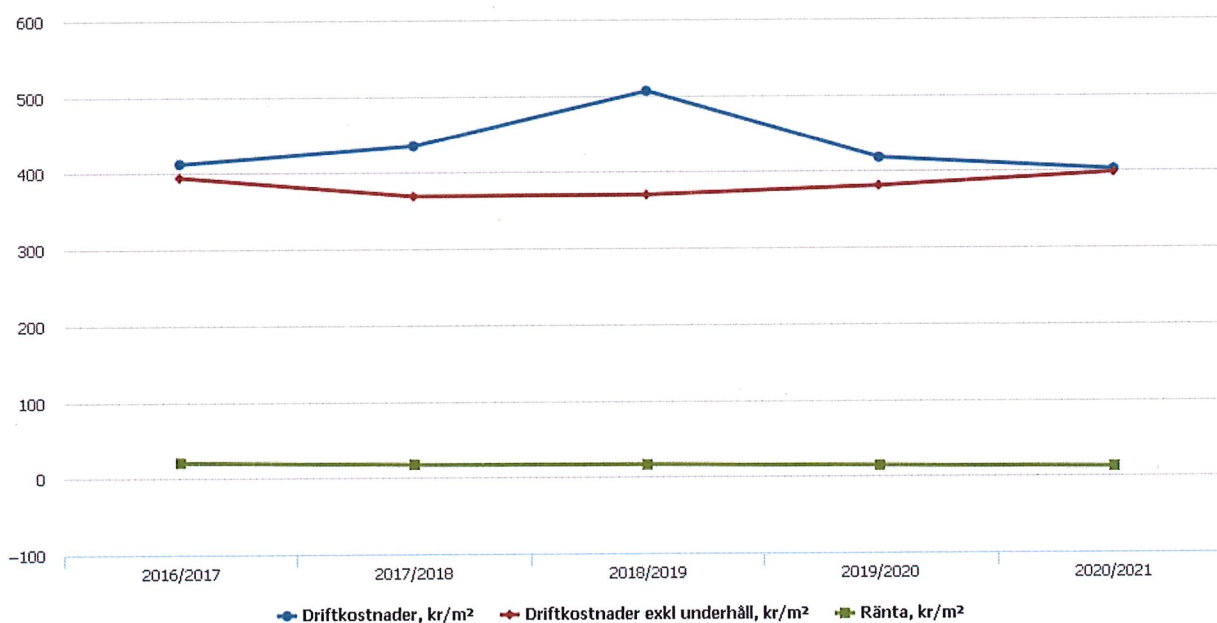
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0% från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 91 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 72 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	24 705	24 049	23 254	22 594	21 930
Resultat efter finansiella poster	3 063	1 389	-1 245	1 584	864
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	80	69	69	55	55
Balansomslutning	95 711	92 942	93 348	95 249	95 706
Soliditet %	44	42	40	41	39
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	55	-	-	-	-
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	323	325	294	387	370
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	576	560	543	527	512
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	402	418	506	435	412
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	398	381	370	369	394
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	12	14	16	17	20
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	705	606	552	597	585
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 111	1 138	1 175	1 211	1 247



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 796 359	26 519 604	9 116 506	1 389 076
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 389 076	-1 389 076
Reservering underhållsfond		3 500 000	-3 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-185 500	185 500	
Årets resultat				3 063 079
Vid årets slut	1 796 359	30 834 104	6 191 082	3 063 079

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 505 582
Årets resultat	3 063 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 500
<b>Summa</b>	<b>9 254 161</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 254 161**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 704 923	24 048 793
Övriga rörelseintäkter	Not 3	467 107	618 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>25 172 031</b>	<b>24 667 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 576 039	-18 267 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 722 531	-2 480 694
Personalkostnader	Not 6	-353 540	-375 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 652 643	-1 593 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 304 753</b>	<b>-22 717 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 867 278</b>	<b>1 949 526</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	704 263	37 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 462	-598 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>195 801</b>	<b>-560 449</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 063 079</b>	<b>1 389 076</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 063 079</b>	<b>1 389 076</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	68 027 268	68 073 701
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>68 027 268</b>	<b>68 073 701</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	6 904 000	6 904 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 904 000</b>	<b>6 904 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 931 268</b>	<b>74 977 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 837	42 892
Övriga fordringar		844	83 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 402 419	205 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 422 100</b>	<b>331 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	19 357 550	17 633 144
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 357 550</b>	<b>17 633 144</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 779 649</b>	<b>17 964 477</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>95 710 917</b>	<b>92 942 178</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 796 359	1 796 359
Fond för yttre underhåll		30 834 104	26 519 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 630 463</b>	<b>28 315 963</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 191 082	9 116 506
Årets resultat		3 063 079	1 389 076
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 254 161</b>	<b>10 505 582</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 884 624</b>	<b>38 821 545</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 356 209	48 592 533
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 356 209</b>	<b>48 592 533</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	32 236 324	1 195 900
Leverantörsskulder		1 653 813	429 194
Skatteskulder		92 282	87 288
Övriga skulder		129 774	129 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	3 357 891	3 686 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 470 084</b>	<b>5 528 100</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>95 710 917</b>	<b>92 942 178</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Procent
Byggnader	Linjär	1,00%
Installationer	Linjär	5-10%
Markanläggningar	Linjär	5-6,67%
Standardförbättringar	Linjär	2-6,67%

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	23 087 738	22 415 481
Hyror, lokaler	417 276	390 894
Hyror, garage	668 106	667 608
Hyror, p-platser	667 312	678 638
Hyror, övriga	0	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-41 716	-30 525
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-92 462	-70 894
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 331	-2 409
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>24 704 923</b>	<b>24 048 793</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
IT-avgifter	24 500	9 000
Gymavgifter	67 650	68 508
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	173 888	134 052
Övriga ersättningar	184 645	337 622
Försäkringsersättningar	16 424	69 054
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>467 107</b>	<b>618 236</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-185 500	-1 623 675
Reparationer	-3 112 966	-2 573 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 013 764	-994 953
Försäkringspremier	-484 067	-425 099
Kabel- och digital-TV	-1 437 637	-1 431 807
Återbäring från Riksbyggen	53 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 701	-18 078
Obligatoriska besiktningar	-5 324	-5 278
Bevakningskostnader	-132 287	-124 462
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 374
Snö- och halkbekämpning	-45 403	-5 250
Förbrukningsinventarier/material, tvättstugor m m	-261 116	-223 691
Vatten	-992 633	-973 278
Fastighetsel	-755 800	-723 949
Uppvärmning	-4 455 136	-4 408 258
Sophantering och återvinning	-706 132	-666 849
Förvaltningsarvode drift	-4 022 672	-4 062 638
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-17 576 039</b>	<b>-18 267 939</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-899 858	-952 032
Lokalkostnader	-20 938	-2 000
Hyra tvättutrustning och gymredskap	-840 346	-614 524
Arvode, yrkesrevisorer	-21 188	-21 888
Kreditupplysningar	-10 140	-15 900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-171 479	-157 398
Representation, möteskostnader	-20 105	-78 474
Kontorsmateriel	-42 879	-33 264
Telefon och porto, IT-kostnader	-47 336	-44 295
Tidskrifter och facklitteratur	-1 727	-2 356
Medlems- och föreningsavgifter	-31 350	-31 350
Konsultarvoden	-539 076	-455 648
Konsultarvoden IT	-62 250	0
Bankkostnader	-3 859	-5 705
Kostnader för planering och utveckling	0	-34 578
Övriga externa kostnader	-10 000	-31 282
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 722 531</b>	<b>-2 480 694</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fast styrelsearvode	-66 800	-64 400
Sammanträdesarvoden och rörliga arvoden	-189 276	-195 364
Övriga ersättningar till förtroendevalda och uppdragstagare	-26 747	-32 989
Föreningsvald revisor	-4 008	-3 864
Sociala kostnader	-66 709	-78 985
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-353 540</b>	<b>-375 602</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning andelar i Riksbyggen via Garantikapitalbevis	662 784	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	39 163	37 232
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 316	565
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>704 263</b>	<b>37 797</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	117 420 821	117 420 821
Mark	1 416 670	1 416 670
Tillkommande utgifter	10 720 411	9 841 782
Markanläggning	322 517	0
	<b>129 880 419</b>	<b>128 679 273</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	256 273	878 629
Markanläggning	1 349 937	322 517
	<b>1 606 210</b>	<b>1 201 146</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>131 486 629</b>	<b>129 880 419</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-60 012 794	-58 838 586
Tillkommande utgifter	-1 745 085	-1 343 943
Markanläggningar	-48 839	-30 921
	<b>-61 806 718</b>	<b>-60 213 450</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 174 208	-1 174 208
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-423 185	-401 142
Årets avskrivning markanläggningar	-55 250	-17 918
	<b>-1 652 643</b>	<b>-1 593 268</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-63 459 361</b>	<b>-61 806 718</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>68 027 268</b>	<b>68 073 701</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	56 233 819	57 408 027
Mark	1 416 670	1 416 670
Tillkommande utgifter	8 777 493	8 944 405
Markanläggningar	1 599 286	304 599
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>510 897 000</b>	<b>510 897 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>315 097 000</i>	<i>315 097 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>195 800 000</i>	<i>195 800 000</i>

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
13 808 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	6 904 000	6 904 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>6 904 000</b>	<b>6 904 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 868	17 443
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 194 589	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 700	62 700
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 262	124 939
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 402 419</b>	<b>205 082</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	366	2 964
Bankmedel Handelsbanken	99 066	164 465
Bankmedel SBAB	14 026 988	11 841 249
Transaktionskonto	5 231 129	5 624 466
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>19 357 550</b>	<b>17 633 144</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	48 592 533	49 788 433
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-347 032	-1 195 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 889 292	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 356 209</b>	<b>48 592 533</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-01	5 209 346,00	0,00	55 864,00	5 153 482,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2021-10-30	11 623 528,00	0,00	336 916,00	11 286 612,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-01-30	8 794 747,00	0,00	313 164,00	8 481 583,00
STADSHYPOTEK	0,55%	2022-03-30	7 110 539,00	0,00	142 924,00	6 967 615,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-10-30	3 297 424,00	0,00	66 540,00	3 230 884,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-10-30	5 504 489,00	0,00	103 228,00	5 401 261,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2023-03-01	8 248 360,00	0,00	177 264,00	8 071 096,00
<b>Summa</b>			<b>49 788 433,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 195 900,00</b>	<b>48 592 533,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder, av dessa lån ska föreningen amortera 848 868 kr. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 347 032 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 388 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 968 081 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	61 619	63 338
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	421 624	1 264 128
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782 048	382 489
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 092 600	1 976 341
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 357 891</b>	<b>3 686 296</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	111 449 000	111 449 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

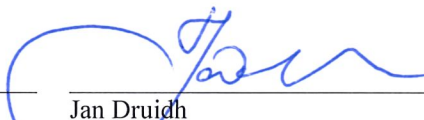
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Linköping den 13 september 2021



Peter Balogh  
Ordförande



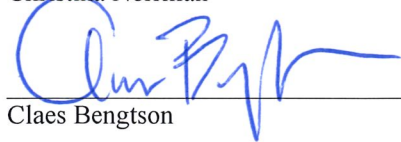
Jan Drujdh



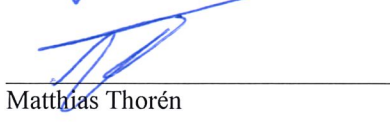
Christina Norrman



Björn Larsson



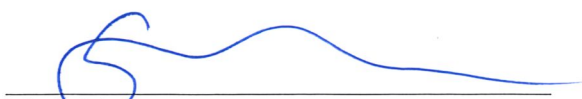
Claes Bengtson



Matthias Thorén

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 10 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Pär Karlsson  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Trumspelaren  
Org. nr. 722000-2146

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 30 juni 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 mitt 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 föreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 "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 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

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 ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 14 oktober 2021  
Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

# Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i RB Brf Trumspelaren, organisationsnummer 722000-2146

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB Brf Trumspelaren för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Linköping den 25 / 10 2021



Pär Karlsson  
Föreningsrevisor

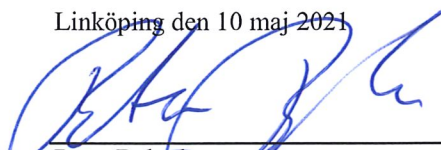
## Budget 2021/2022

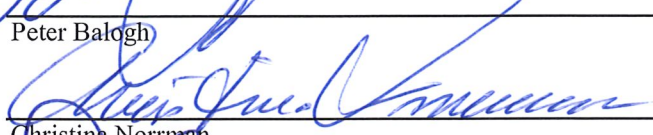
Konto	Benämning	Utfall	Budget	Prognos	Budget
		2019/2020	2020/2021	2020/2021	2021/2022
3013	Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	390 894	360 000	402 000	402 000
3015	Hysesintäkter garage ej momsregistrerade	667 608	597 000	668 000	668 000
3017	Hysesintäkter p-platser ej momsregistrerade	677 903	678 000	664 000	664 000
3020	Årsavgifter, bostäder	22 415 481	23 087 000	23 088 000	24 011 000
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		<b>24 151 886</b>	<b>24 722 000</b>	<b>24 822 000</b>	<b>25 745 000</b>
<b>HYRES- OCH AVGIFTSBORTFALL</b>		<b>-103 093</b>	<b>0</b>	<b>-132 000</b>	<b>-132 000</b>
<b>ÖVRIGA AVGIFTER</b>		<b>77 708</b>	<b>0</b>	<b>92 000</b>	<b>77 000</b>
<b>ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>		<b>540 528</b>	<b>603 000</b>	<b>336 000</b>	<b>336 000</b>
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>24 667 028</b>	<b>25 325 000</b>	<b>25 118 000</b>	<b>26 026 000</b>
<b>REPARATIONER</b>		<b>-2 557 220</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-2 500 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>UNDERHÅLL</b>		<b>-1 623 675</b>	<b>-7 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-14 400 000</b>
<b>FASTIGHETSSKATT</b>		<b>-994 953</b>	<b>-1 031 000</b>	<b>-1 014 000</b>	<b>-1 052 000</b>
4111	Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	-4 058 663	-4 118 000	-3 836 000	-3 951 000
4112	Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	-3 975	-30 000	-30 000	-30 000
4118	Systematiskt brandskyddsarbete	-18 078	-20 000	-20 000	-20 000
4140	Obligatoriska besiktningkostnader	-5 278	-5 000	-5 000	-6 000
4141	Obligatorisk ventilationskontroll OVK	-16 080	0	0	0
4150	Bevakningskostnader	-124 462	-120 000	-125 000	-125 000
4191	Snö- och halkbekämpning	-5 250	-25 000	-45 000	-25 000
4610	Fastighetsel	-723 949	-824 000	-740 000	-755 000
4620	Uppvärmning	-4 408 258	-4 692 000	-4 450 000	-4 465 000
4630	Vatten	-973 278	-1 005 000	-991 000	-1 016 000
4640	Sophämtning	-666 849	-685 000	-700 000	-714 000
4710	Fastighetsförsäkring	-425 099	-446 000	-484 000	-508 000
4760	Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	-1 431 807	-1 444 000	-1 438 000	-1 440 000
4782	Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0	-120 000	-120 000
5460	Förbrukningsmaterial	-223 691	-250 000	-250 000	-250 000
6400	Förvaltningskostnader (gruppkonto)	-952 032	-966 000	-900 000	-927 000
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 036 749</b>	<b>-14 630 000</b>	<b>-14 134 000</b>	<b>-14 352 000</b>
5010	Lokalhyra	-70 559	-69 000	-75 000	-77 000
5290	Övriga hyreskostnader för anl tillgångar	-545 966	-763 000	-766 000	-770 000
6420	Revisionsarvode	-21 888	-23 000	-22 000	-23 000
6550	Konsultarvoden	-455 648	-100 000	-200 000	-204 000
6590	Övriga externa tjänster	-441 975	-300 000	-250 000	-400 000
<b>ÖVRIGA KOSTNADER</b>		<b>-1 536 036</b>	<b>-1 255 000</b>	<b>-1 313 000</b>	<b>-1 474 000</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		<b>-375 602</b>	<b>-420 000</b>	<b>-395 000</b>	<b>-408 000</b>
7821	Avskr på byggnader	-1 174 208	-1 174 000	-1 174 000	-1 174 000
7824	Avskr på markanläggningar	-17 918	0	-21 000	-71 000
7827	Avskr standardförbättr	-362 076	-417 000	-380 000	-380 000
7833	Avskr på installationer	-39 066	-95 000	-43 000	-53 000
<b>AVSKRIVNINGAR AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>-1 593 268</b>	<b>-1 686 000</b>	<b>-1 618 000</b>	<b>-1 678 000</b>
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-22 717 503</b>	<b>-28 022 000</b>	<b>-20 974 000</b>	<b>-35 864 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 949 525</b>	<b>-2 697 000</b>	<b>4 144 000</b>	<b>-9 838 000</b>

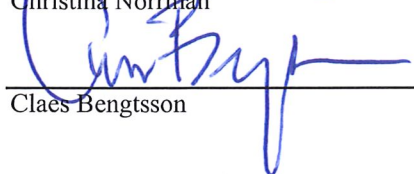


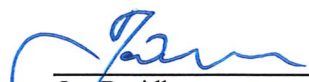
Konto	Benämning	Utfall	Budget	Prognos	Budget
		2019/2020	2020/2021	2020/2021	2021/2022
	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	37 797	170 000	32 000	16 000
	8410 Räntekostnader för långfristiga skulder	-598 247	-522 000	-508 000	-491 000
	8423 Räntekostnader för skatter och avgifter	0	-65 000	0	-38 000
	<b>RÄNTEKOSTNADER</b>	-598 247	-587 000	-508 000	-529 000
	<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>	-560 450	-417 000	-476 000	-513 000
	<b>Årets Resultat</b>	<b>1 389 075</b>	<b>-3 114 000</b>	<b>3 668 000</b>	<b>-10 351 000</b>
	2072 Årets avsättn underhållsfond	-3 000 000	-3 500 000	-3 500 000	-3 656 000
	2073 Disp.ur underh.fond/yttre fond	1 623 675	7 000 000	0	14 400 000
	<b>Underhållsfond</b>	<b>-1 376 325</b>	<b>3 500 000</b>	<b>-3 500 000</b>	<b>10 744 000</b>
	<b>Resultat efter avsättning underhållsfond</b>	<b>12 750</b>	<b>386 000</b>	<b>168 000</b>	<b>393 000</b>


Linköping den 10 maj 2021

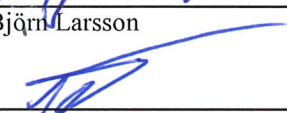
  
 Peter Balogh

  
 Christina Norrman

  
 Claes Bengtsson

  
 Jan Druïdh

  
 Björn Larsson

  
 Mattias Thorén

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Trumspelaren

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Trumspelaren i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

