
Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Trumspelaren
Org nr: 722000-2146



Trumspelaren

ANMÄLAN

Efter avslutade mötesförhandlingar bjuder föreningen på lättare förtäring varför anmälan erfordras. Anmälan lämnas i brevlådan vid vicevärdsexpeditionen, Munkhagsgatan 92A, baksidan.
Senaste anmälningsdatum är den 26 november.

Namn _____

Adress _____

Lgh nr _____

Kommer att delta med _____ personer vid efterföljande förtäring.

Lägenhetsinnehavarens underskrift

Antal

Glutenallergiker

Övriga födoämnesallergier _____

KALLELSE

Härmed kallas samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma:

Dag: Torsdagen den 30 november 2017
Tid: 18.30
Plats: Nya Munken Aulan

Dagordning:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämмоsekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 revisorer.
- o) Beslut om stämman skall 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING Trumspelaren

s 1) Av styrelsen hänskjutna frågor

Stadgeändring

Den har skett ett antal ändringar i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen. Med anledning av ändringarna har ett reviderat stadgeförslag framtagits. Stämman föreslås anta de nya reviderade stadgarna baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014 version 2016:1. För att dessa ska bli giltiga krävs att de antas på två efter varandra följande stämmor.

En översikt av ändringarna kommer att delas ut tillsammans med årsredovisningen. Föreslagna ändringar i detalj samt förslag på nya stadgar finns att tillgå hos styrelsen.

s 2) Motion 1: Laddstolpar för elbilar

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2004 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

Föreningens firma (§ 1)

Genitiv-s:et på Riksbyggen har tagits bort. Firman har ändrats från *Riksbyggens bostadsrättsförening...* till *Riksbyggen bostadsrättsförening...*

Anledningen till att s:et har tagits bort är att det gav intryck av att Riksbyggen äger föreningen, vilket inte är korrekt då varje förening är en självständig juridisk person.

Kooperativ koppling och hållbar utveckling (§ 1)

Den kooperativa identiteten omnämns alltjämt i stadgarna men kopplingen sker till de kooperativa principerna istället för att föreningen ska främja de kooperativa idéerna inom i första hand bostadsförsörjningen.

Ny lydelse.

"Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."

Tidigare lydelse.

"Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen."

Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltjämt är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder."

Tidigare lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."

Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

”Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.”

Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)

Den 2 juli 2014 trädde nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha ”beaktansvärda skäl” för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast ”skäl”. Ordet ”beaktansvärda” finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

”Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas max avgift efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

Fastställande av årsavgiften (§17)

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alltså ske vilket regleras i § 38.

Vidare har bestämmelsen kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

”Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.”

Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Ändringar och kompletteringar

- Ytterdörren med tillhörande karmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökkanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökkanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Brevinkast. Ansvaret flyttas från Brh till föreningen.
- Fastighetsboxar, brevlådor, staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.

Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*. Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltjämt att styrelsen med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisationsansvarig ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

”Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.”

Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg."

"Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster."

Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

"Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits."

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja."

När stämma ska hållas (§ 58)

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

Personlig kallelse (tidigare § 27)

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

Kallelsetider (§ 60)

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, ”närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen” har tagits bort och ”föräldrar, syskon och barn” har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

Ombud får endast vara:

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

Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

Revisorernas granskning (§69)

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

Övriga ändringar

Utöver ovan ändringar i sak har stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts.

MOTION

Antal 170731 / 8

Till Riksbyggföreningen
Trumslagarens årsstämma 2017.

Vår förening vill ju ligga i framkant
när det gäller miljöarbete.

Föreslår därför laddningsstolpar för elbilar
på våra gårdar eller i nära anslutning till
gårdarna.

Det vore ett extra plus om de laddades
med solenergi.

Linköping 2017 07 30

Ulla-Britt Skel

Styrelsens svar på motion inkommen till styrelsen 2017-07-31.

Styrelsen har redan påbörjat arbetet med att se över möjligheter till laddstolpar i föreningen.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen i uppdrag att fortsätta arbeta och utreda möjligheter till laddstolpar i föreningen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Budget

Att bo i bostadsrättsförening

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Trumspelaren får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2006-02-21.

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

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån. Under året har tre av föreningens lån omsatts. Ett av lånen har bundits på 5 år, ränta 1,40%, ett har bundits på 3 år, ränta 1,25% och ett har lagts med 90-dagars ränta f n 1,20%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 349 % till 370 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 231 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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. Fastighetens adress är Munkhagsgatan 46-126.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via RB-försäkring i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 r/kokskåp	1 r/kokvrå	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	12	43	200	314	31	24

Total bostadsarea: 40 053 m²

Total lokalarea: 3 688 m²

Årets taxeringsvärde: 353 566 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 353 566 000 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 underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 3 289 tkr och planerat underhåll för 792 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Större poster bland reparationskostnaderna avser i storleksordning: kostnader för vattenskador, lagning fasader, trappa, mur och socklar, rengöring och lagning staket och hängrännor, samt målningsarbeten trapphus och källare.

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	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering rökluckor	535
Markytor	257

Planerat underhåll

Renovering / ombyggnad hissar	
Snörasskydd	
Säkerställande av värme- och vattendistribution (uc)	
Ventilationsåtgärder låghus	
Åtgärder tak över undercentral, Munkhagsgatan 104	
Byte lägenhetsdörrar/entrépartier	
Fasadrenovering	

WP

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Balogh	Ordförande	2017
Jan Druidh	Vice ordförande	2018
Christina Norrman	Sekreterare	2017
Björn Larsson	Ledamot	2017
Maigun Hjalmarsson	Ledamot	2018
Oskar Johnsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Bengtsson	Suppleant	2017
Markus Törner	Suppleant	2018
Ann Thosteman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Per Karlsson	Revsior
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Roger Rogersten	Revisorssuppleant

Valberedning	Uppdrag
Carl Klitsie	Valberedning
Niklas Nilsson	Valberedning

10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har Riksbyggen implementerat ett nytt affärssystem. Detta påverkar layout och till viss del tilläggsupplysningarna. Där år 2016 anges, avses räkenskapsåret 2016/2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 735 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 739 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

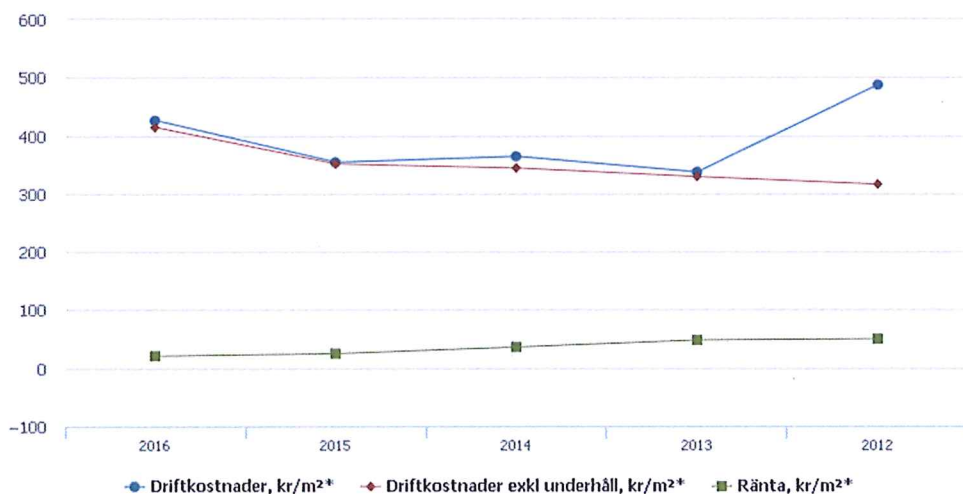
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 512 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 70 st).

Flerårsöversikt



Diagrammet avviker från tidigare år, då den kronologiska ordningen är omvänd.

AV

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	21 930	21 940	21 946	21 978	21 770
Resultat efter finansiella poster*	864	2 598	2 146	2 723	-4 774
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	55	55	55	55	55
Balansomslutning	95 706	96 628	95 609	94 685	93 173
Soliditet %*	39	37	35	33	31
Likviditet %	370	349	343	355	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	512	512	512	512	512
Driftkostnader, kr/m ² *	412	359	364	337	487
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	394	356	344	329	316
Ränta, kr/m ² *	20	25	36	48	50
Underhållsfond, kr/m ²	585	457	360	279	186
Lån, kr/m ²	1 247	1 283	1 331	1 363	1 388

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 796 359	19 993 193	11 841 595	2 597 648
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		4 000 000	-4 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 597 648	-2 597 648
Reservering underhållsfond		2 403 000	-2 403 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-792 378	792 378	
Årets resultat				864 028
Vid årets slut	1 796 359	25 603 815	8 828 621	864 028

Resultatdisposition

Balanserat resultat	10 439 243
Årets resultat	864 028
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 403 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	792 378
Summa	9 692 649
Extra avsättning till underhållsfond	-1 000 000
Att balansera i ny räkning	8 692 649

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



Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 930 310	21 939 788
Övriga rörelseintäkter	Not 3	615 679	374 143
Summa rörelseintäkter		22 545 989	22 313 931
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-18 029 131	-15 711 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 712 669	-1 878 603
Personalkostnader	Not 6	-390 479	-356 867
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 367 054	-1 367 054
Summa rörelsekostnader		-21 499 333	-19 314 249
RÖRELSERESULTAT		1 046 656	2 999 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	701 777	673 059
Räntekostnader och liknande poster		-884 405	-1 075 093
Summa finansiella poster		-182 628	-402 034
Resultat efter finansiella poster		864 028	2 597 648
Årets resultat		864 028	2 597 648

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	67 873 113	69 240 167
Summa materiella anläggningstillgångar		67 873 113	69 240 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	6 904 000	6 904 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 904 000	6 904 000
Summa anläggningstillgångar		74 777 113	76 144 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		34 362	9 833
Övriga fordringar		816	20 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	1 096 365	419 152
Summa kortfristiga fordringar		1 131 543	449 425
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	19 797 292	20 034 426
Summa kassa och bank		19 797 292	20 034 426
Summa omsättningstillgångar		20 928 835	20 483 851
SUMMA TILLGÅNGAR		95 705 948	96 628 017

10

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 796 359	1 796 359	
Fond för yttre underhåll	25 603 815	19 993 193	
Summa bundet eget kapital	27 400 174	21 789 552	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 828 621	11 841 595	
Årets resultat	864 028	2 597 648	
Summa fritt eget kapital	9 692 649	14 439 243	
Summa eget kapital	37 092 824	36 228 796	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	52 954 191	54 534 591
Summa långfristiga skulder		52 954 191	54 534 591
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 352 842	743 856
Skatteskulder		95 633	77 002
Övriga skulder		138 921	132 288
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 580 400	1 580 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	2 491 137	3 331 084
Summa kortfristiga skulder		5 658 933	5 864 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	95 705 948	96 628 017	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Procent
Byggnader	Linjär	1,00%
Standardförbättringar	Linjär	2-5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	20 512 903	20 512 910
Hyror, lokaler	309 553	304 709
Hyror, garage	618 108	618 458
Hyror, p-platser	525 305	517 806
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-16 162	-8 336
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 398	-5 759
Summa Nettoomsättning	21 930 310	21 939 788

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
IT-avgifter	39 500	20 000
Övriga ersättningar	225 664	144 976
Försäkringsersättningar	350 515	209 167
Summa Övriga rörelseintäkter	615 679	374 143

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Underhåll	-792 378	-144 942
Reparationer	-3 289 350	-2 785 275
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-900 165	-870 696
Försäkringspremier	-360 055	-333 015
Kabel-TV, bredband	-1 471 323	-1277 288
Återbäring från Riksbyggen	94 700	66 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-513	-14 850
Obligatoriska besiktningar	-295 192	-5 005
Bevakningskostnader	-117 195	-94 331
Förbrukningsmaterial, tvättstugor m m	-277 196	-337 583
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 244
Vatten	-993 373	-1 012 273
Fastighetsel	-742 756	-699 031
Uppvärmning	-4 519 667	-4 386 411
Sophantering och återvinning	-608 613	-604 806
Förvaltningsarvode drift	-3 756 055	-3 211 776
Summa Driftkostnader	-18 029 131	-15 711 725

Not5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode administration	-1 376 000	-1 310 030
Ekonomisk förvaltning, extra	0	-9 656
Lokalkostnader	-31 542	-133 063
Annonsering och reklam	-9 150	0
IT-kostnader	0	-119
Arvode, yrkesrevisor	-23 525	-20 750
Juridiska kostnader	-2 263	-8 015
Representation	-74 816	-90 175
Kontorsmateriel	-30 324	-28 431
Telefon och porto	-60 639	-83 709
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	-8 568
Tidskrifter och facklitteratur	-1 765	-1 070
Medlems- och föreningsavgifter	-31 350	-31 350
Konsultarvoden	-16 782	-132 348
Kostnader för planering och utveckling	-34 508	-20 314
Övriga externa kostnader	-20 000	-1 004
Summa Övriga externa kostnader	-1 712 669	-1 878 603

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Fast styrelsearvode	-59 300	-58 100
Sammanträdesarvoden	-200 348	-197 895
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-40 615	-23 617
Föreningsvald revisor	-3 558	-3 486
Summa Personalkostnader	-303 821	-283 098
Sociala kostnader	-86 658	-73 769
	-390 479	-356 867

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	635 168	635 168
Ränteintäkter från likviditetsplacering	66 360	37 416
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	247	353
Övriga ränteintäkter	2	122
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	701 777	673 059

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	117 420 821	117 420 821
Mark	1 416 670	1 416 670
Standardförbättringar	6 345 410	6 345 410
Summa	125 182 901	125 182 901

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-55 315 964	-54 141 754
Standardförbättringar	-626 772	-433 927
Summa	- 55 942 736	- 54 575 681
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 174 208	-1 174 208
Årets avskrivning standardförbättringar	-192 846	-192 846
Summa	- 1 367 054	- 1 367 054
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 57 309 790	- 55 942 735

Restvärde enligt plan vid årets slut	67 873 113	69 240 167
Varav		
Byggnader	60 930 649	62 104 860
Mark	1 416 670	1 416 670
Standardförbättringar	5 525 794	5 718 637

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2016	2015
13 808 Garantikapitalbevis à 500 kr I Intresseföreningen	6 904 000	6 904 000
Summa Andra långfristiga fordringar	6 904 000	6 904 000



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	29 826	0
Upplupna försäkringsersättningar	168 799	209 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	897 740	209 985
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 096 365	419 152

Not 11 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Handelsbanken	4 277	0
Bankmedel SBAB	15 036 534	5 000 000
Transaktionskonto i Swedbank	4 751 481	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	15 029 426
Summa Kassa och bank	19 797 292	20 034 426

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	54 534 591	56 114 991
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 580 400	-1 580 400
Långfristig skuld vid årets slut	52 954 191	54 534 591

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-03-30	7 607 490,00		122 992,00	7 484 498,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2018-10-30	12 971 192,00		336 916,00	12 634 276,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2017-10-30	5 917 401,00		103 228,00	5 814 173,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2019-01-30	10 047 403,00		313 164,00	9 734 239,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2018-10-30	1 617 703,00		404 432,00	1 213 271,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-03-01	8 957 416,00		177 264,00	8 780 152,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2017-11-02	3 563 584,00		66 540,00	3 497 044,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-01	5 432 802,00		55 864,00	5 376 938,00
Summa			56 114 991		1 580 400	54 534 591

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 580 400 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 580 400 kr årligen

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	96 557	104 881
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 004	1 480 462
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 798 576	1 745 741
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 491 137	3 331 084

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	111 449 000	111 449 000

Styrelsens underskrifter

Linköping den 11 september 2017


Ort och datum



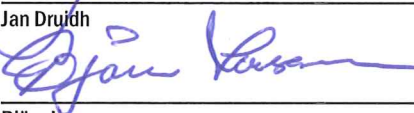
 Peter Balogh



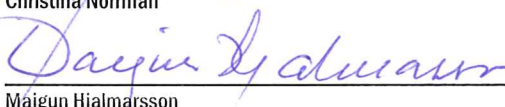
 Jan Druïdh



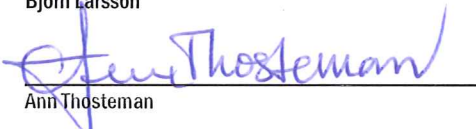
 Christina Norrman



 Björn Larsson




 Mågn Hjalmarsson




 Ann Thosteman

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 / 10 2017



 Grant Thornton Sweden AB
 Auktoriserad revisor



 Per Karlsson
 Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Trumspelaren
Org.nr. 722000-2146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Rbf Trumspelaren för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättats 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Rbf Trumspelaren för räkenskapsåret 2016-07-01 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 4 oktober 2017

Grant Thornton



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Rapport från föreningsrevisor

Till årsstämman i Brf Trumspelaren, organisationsnummer 722000-2146

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Trumspelaren för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30. 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 29/10 2017




Per Karlsson
Föreningsrevisor

Budget 2017/2018

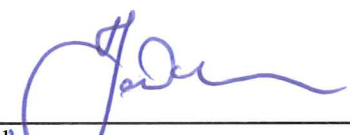
Belopp i tkr	Budget 17/18	Prognos 16/17	Budget 16/17	Utfall 15/16
RÖRELSENS INTÄKTER				
Årsavgifter och hyresintäkter				
Årsavgifter, bostäder	21 128	20 513	20 513	20 513
Hyrer, lokaler	292	292	293	296
Hyrer, garage	605	605	611	613
Hyrer, p-platser	520	520	520	518
	22 545	21 930	21 937	21 940
Övriga rörelseintäkter				
Parkering, internet m m	200	250	140	165
RÖRELSENS INTÄKTER	22 745	22 180	22 077	22 105
RÖRELSENS KOSTNADER				
Driftkostnader				
Reparationer	-4 500	-4 000	-2 000	-2 576
Underhåll	-4 500	-517	-2 500	-145
Fastighetsavgift och Fastighetsskatt	-931	-900	-884	-871
Försäkringspremie	-378	-360	-350	-333
Kabel-TV, bredband	-1 474	-1 474	-1 514	-1 277
Fastighetsskötsel	-3 715	-3 735	-3 303	-3 212
Bevakningskostnader	-60	-105	-95	-94
Återbäring från RB	70	95	60	67
Systematiskt brandskyddsarbete	-15	-1	-20	-15
Obligatoriska besiktningar	-8	-296	-5	-5
Snö- och halkbekämpning, extra	-25	0	-25	0
Förbrukningsmateriel, tvättstugor m m	-250	-200	-200	-338
Vatten	-1 040	-1 010	-1 040	-1 012
El	-773	-750	-780	-699
Uppvärmning	-4 635	-4 500	-4 553	-4 386
Sophantering	-639	-620	-650	-605
	-22 873	-18 373	-17 859	-15 501
Övriga externa kostnader				
Förvaltningsarvode	-1 368	-1 376	-1 349	-1 320
Arvode, yrkesrevisorer	-22	-21	-24	-21
Övriga externa kostnader	-275	-275	-300	-538
	-1 665	-1 672	-1 673	-1 879
Personalkostnader				
Styrelsearvode m m	-315	-300	-240	-283
Sociala kostnader	-85	-81	-50	-74
	-400	-381	-290	-357
Avskrivningar av materiella anläggningar				
Byggnader	-1 174	-1 174	-1 174	-1 174
Om- och tillbyggnader	-193	-193	-193	-193
	-1 367	-1 367	-1 367	-1 367
RÖRELSENS KOSTNADER	-26 305	-21 793	-21 189	-19 104

Belopp i tkr	Budget 17/18	Prognos 16/17	Budget 16/17	Utfall 15/16
FINANSIELLA POSTER				
Resultat från finansiella anläggningstillgångar				
Utdelning på andelar i Riksbyggen	552	635	552	635
Ränteintäkter från likviditetsplacering via RB	40	60	50	37
Räntekostnader för fastighetslån	-774	-884	-934	-1 075
	-182	-189	-332	-402
ÅRETS RESULTAT FÖRE FONDFÖRÄNDRINGAR	-3 742	198	556	2 598
Avsättning till underhållsfond	-2 403	-2 403	-2 403	-2 403
Ianspråkstagande av underhållsfond	4 500	517	2 500	145
ÅRETS RESULTAT EFTER FONDFÖRÄNDRINGAR	-1 645	-1 688	653	340

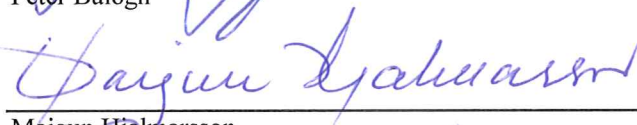
Linköping den 12 juni 2017



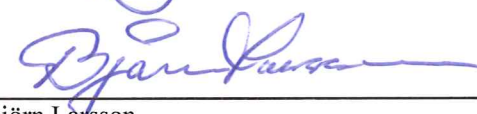
 Peter Balogh



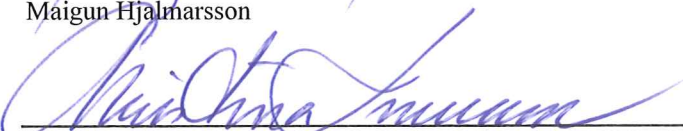
 Jan Druid



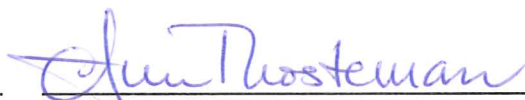
 Maigun Hjalmarsson



 Björn Larsson



 Christina Norrman



 Ann Thosteman

Att bo i bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 överlätas 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkörelseföretag 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 service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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

