

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

A

AM
K
Me
fy
G

Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Olof Myhrman	ledamot, ordförande
Madeleine Lagerwall	ledamot
Frederik Lundborg	ledamot
Johan Nordenfalk	ledamot
Thomas Uhlander	ledamot
Måns Eile	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 omvaldes sittande styrelse och revisor Ann-Marie Forsberg samt valdes Måns Eile till suppleant.

Styrelsen har under 2024 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 5 protokollförda sammanträden varav ett uppföljningsmöte.

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Trumslagaren 8 med adress Värtavägen 4 i Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1912-1917, innehåller 19 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 757 m² och med följande fördelning:

10 st	2 R o k
2 st	3 R o k
1 st	4 R o k
1 st	5 R o k
5 st	6 R o k

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Dessutom innehåller byggnaden två lokaler om tillsammans 85 m², båda upplåtna med hyresrätt.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

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

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad i av Söderberg & Partners förmedlat försäkringsbolag, Folksam.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2024 uppgår till 105 275 000 kr (förra året 105 275 000 kr), varav 29 002 000 kr faller på byggnaden och 76 273 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 104 000 000 kr bostäder och 1 275 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr (förra året 1 589 kr) per bostadslägenhet. Fastighetsskatt betalas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

H

✓
AM
ME
Fy

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som löper för perioden 2016-2036 och uppdateras kontinuerligt.

Arvoden

Styrelsearvoden och revisorsarvode har inte uttagits under året.

Överlåtelse

Under 2024 har lägenheterna 101 och 111 överlåtits till nya medlemmar.

Verksamheten

Under året har styrelsen fortsatt att uppdatera Underhållsplanen, särskilt de "fem stora" (fasader, hissar, tak, VA och värmecentral) och - endast i mindre omfattning - vidtagit vissa underhålls- och reparationsarbeten (se nedan). På grund av kraftigt minskade underhållskostnaderna (jämfört med 2023) och minskade ränteutgifter genom den positivt avtagande trenden i inflationen har årets resultat nästan nollställts. Någon avgiftshöjning har under året inte ansetts befogad.

Framtida finansiering

Som framhålls i Underhållsplanen har föreningen även framåt behov av att finansiera större underhållsinsatser. Och har man på grund av sin låga belåningsgrad (2.575 kr/kvm) goda möjligheter att lånefinansiera sådana - i den mån kassaflödet inte skulle vara tillräckligt. Sådana nya lån kommer naturligtvis öka föreningens lånekostnader och kan således medföra behov av avgiftshöjning.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 89 197,59 kronor (förra året 1 505 513 kr) avseende bl.a. renovering av VVS, hiss, elinstallationer och tak.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson, genom avtal.

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2024-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2024-12-31
Swedbank	rörlig 3,054%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 3,052%	3 mån	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 3,409%	3 mån	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 3,052%	3 mån	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	547	516	497	497	497
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 575	2 575	2 575	2 575	2 575
Lån/kvm totalyta	2 457	2 457	2 457	2 457	2 457
Energikostnad/kvm totalyta	227	213	191	188	162
Sparande/kvm totalyta	34	37	115	135	166
Räntekänslighet (%)	4,71	4,99	5,18	5,18	5,18
Soliditet (%)	56	56	62	63	63
Resultat efter finansiella poster tkr	-178	-1 562	-228	50	102
Nettoomsättning tkr	1 205	1 141	1 077	1 072	1 086
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	80	79	81	81	80

Totalyta = bostadsyta + lokalyta

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa bättre förståelse för medlemmar.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

köpare eller övriga intressenter.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden som belöper per enskild bostadsrätt ska man utgå från den bostadsrättens andelstal.

Energikostnad/kvm totalyta

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår.

Sparande/kvm totalyta

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år. Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja årsavgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	4 210 000	5 579 335	-1 828 120	-1 604 780
Disposition av föregående års resultat			-1 604 780	1 604 780
Årets resultat				-177 596
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-3 432 900	-177 596

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-177 596
jämte balanserade underskott	-3 432 900
Balanseras i ny räkning	-3 610 496

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 205 437	1 141 485
SUMMA INTÄKTER		1 205 437	1 141 485
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-112 407	-148 669
Reparationer		-89 198	-1 505 513
Taxebundna kostnader		-572 880	-517 734
Övriga driftskostnader		-63 159	-59 051
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-75 258	-52 440
Summa driftskostnader		-912 902	-2 283 407
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-233 635	-233 632
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-6 537	-2 583
Summa avskrivningar		-240 172	-236 215
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 153 074	-2 519 622
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	11 223	24 102
Räntekostnader m.m.	6	-197 463	-207 804
Summa finansiella poster		-186 240	-183 702
Skatter:	7		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-43 720	-42 941
Summa skatter		-43 720	-42 941
ÅRETS RESULTAT		-177 596	-1 604 780

H

OK
✓
Me
G
FM

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	8 162 702	8 402 874
		<u>10 455 143</u>	<u>10 695 315</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 455 143</u>	<u>10 695 315</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	80 600	116 181
		<u>80 600</u>	<u>116 181</u>
Kassa och bank	9	463 465	495 131
Summa omsättningstillgångar		<u>544 065</u>	<u>611 312</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 999 208</u>	<u>11 306 627</u>

st

AM
→ ME
W Fey

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 210 000	4 210 000
Upplåtelseavgift		5 579 335	5 579 335
		<u>9 789 335</u>	<u>9 789 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 432 900	-1 828 120
Årets resultat		-177 596	-1 604 781
		<u>-3 610 496</u>	<u>-3 432 901</u>
Summa eget kapital		<u>6 178 839</u>	<u>6 356 434</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Leverantörsskulder		16 589	92 420
Skatteskulder		3 701	3 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		275 079	329 072
Summa kortfristiga skulder	10	<u>4 820 369</u>	<u>4 950 193</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 999 208</u>	<u>11 306 627</u>

A

AM
S
ME
G
F
F

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-133 876	-1 561 839
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	240 172	236 215
Betald skatt	-43 720	-42 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	62 576	-1 368 565
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	35 581	-67 229
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-129 823	115 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 666	-1 320 122
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-39 541
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-39 541
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-31 666	-1 359 663
Likvida medel vid årets början	495 131	1 854 794
Likvida medel vid årets slut	463 465	495 131

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Byggnad 1,76-1,80 %

Markanläggning 5 %

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	960 300	907 024
Hyror lokaler	241 032	226 284
Överlåtelseavgifter	2 000	1 000
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd	1 640	6 847
Diverse intäkter	465	330
Summa	1 205 437	1 141 485

off

M
HME
GSH

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	28 646	22 500
Städning	39 000	39 000
Snöröjning	12 866	12 562
Sotning och OVK		18 056
Gården	1 183	18 783
Hiss, service och besiktning	19 637	23 934
Värmeanläggning, service	9 565	9 331
Förbrukningsmaterial	1 510	4 503
Summa	112 407	148 669

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation tvättstuga		1 525
Reparation lås	295	2 988
Reparation VVS mm	41 476	34 689
Reparation elinstallationer	14 704	
Reparation hiss	22 233	24 437
Reparation tak	10 490	111 656
Reparation fönster		1 330 218
Summa	89 198	1 505 513

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	42 303	43 593
Värme	326 731	291 020
Vatten	48 927	57 520
Sophämtning	154 919	125 601
Summa	572 880	517 734

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	21 447	19 353
Kabel-TV och bredband	41 712	39 698
Summa	63 159	59 051

Alt

Alt
u
ml
h
4m

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utgift styrelse och stämma	6 710	2 397
Ekonomisk förvaltning	31 500	31 500
Administrationskostnader	3 377	1 146
Konsultarvoden	6 031	
Avgifter till organisation	10 311	10 360
Övriga driftskostnader	17 329	7 037
Summa	75 258	52 440

Personalkostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Summa		

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-3 663 135	-3 454 970
Restvärde	8 118 503	8 326 668
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-644 162	-618 692
Restvärde	-	25 470
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Restvärde	-	-
Maskiner	97 099	97 099
Avskrivningar maskiner	-52 900	-46 363
Restvärde	44 199	50 736

Akkumulerade anskaffningsvärden:

- Vid årets början	12 532 451	12 492 910
- Nyanskaffningar		39 541

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-4 129 577	-3 893 362
- Årets avskrivning enligt plan	-240 172	-236 215

Redovisat värde vid årets slut

8 162 702	8 402 874
------------------	------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader:	29 002 000	29 002 000
Taxeringsvärde mark:	76 273 000	76 273 000
Summa taxeringsvärde	105 275 000	105 275 000

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	11 160	24 029
Ränteintäkter för skatter och avgifter	63	73
Summa	11 223	24 102

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Låneräntor	193 973	204 354
Kapital- och bankkostnader	3 490	3 450
Summa	197 463	207 804

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt lokaler	12 750	12 750
Fastighetsavgift	30 970	30 191
Summa	43 720	42 941

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	29 471	65 488
Skattekonto	1 804	1 741
Skattefordran	692	1 471
Förskottsbetalda kostnader	48 633	47 481
Summa	80 600	116 181

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	463 465	495 131
Summa	463 465	495 131

Not 10 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Hypotek 2 656 665 060	1 000 000	1 000 000
Lån Hypotek 2 657 130 031	1 475 000	1 475 000
Lån Hypotek 2 758 845 263	1 050 000	1 050 000
Lån Hypotek 2 752 570 370	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	16 589	92 420
Skatteskuld	3 701	3 701
Upplupna räntekostnader	8 349	11 541
Upplupna kostnader	91 467	139 002
Förskottsbetalda avgifter	110 833	115 575
Förskottsbetalda hyror	61 206	60 258
Balkongfond	3 224	2 696
Summa	4 820 369	4 950 193

Handwritten signatures and initials:

- u
- AM
- Me
- gr
- ty

Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 14 april 2025


Olof Myhrman
Ordförande

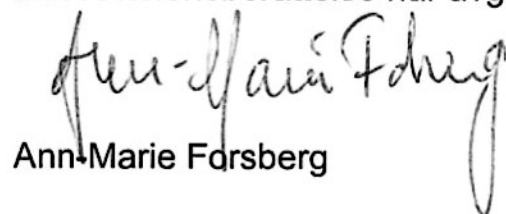

Frederik Lundborg


Johan Nordenfalk


Madeleine Lagerwall


Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2025


Ann-Marie Forsberg

Revisionsberättelse

Till ordinarie föreningsstämma i Brf Trumslagaren 8, organisationsnummer 716418–1633

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta årsredovisning, vilken inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp eller annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förvaltningen för Brf Trumslagaren 8 för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag, utöver min revision av årsredovisningen, granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2025



Ann-Marie Forsberg