

Årsredovisning för

Brf Trumslagaren 8

716418-1633

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Trumslagaren 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-06-08

Olof Myhrman
Ordförande



Förvaltningsberättelse

BRF Trumslagaren 8
Org. nr 716418-1633

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trumslagaren 8 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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 10 juni 2025 omvaldes sittande styrelse och revisor Ann-Marie Forsberg samt valdes Måns Eile till suppleant.

Styrelsen har under 2025 haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit fem 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 2025 uppgår till 100 491 000 kr (förra året 105 275 000 kr), varav 32 196 000 kr faller på byggnaden och 68 295 000 kr på marken. Av taxeringsvärdet utgör 99 000 000 kr bostäder och 1 491 000 kr lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 1 724 kr (förra året 1 630 kr) per bostadslägenhet. Fastighetsskatt betalas med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.



Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som löper för perioden 2016-2039 och uppdateras kontinuerligt.

Arvoden

Styrelsearvoden och revisorsarvode har inte uttagits under året.

Överlåtelser

Under 2025 har lägenheterna 113 och 161 överlåts till nya medlemmar.

Verksamheten

Styrelsen har under året fortsatt att arbeta med ekonomi och underhållsplan, särskilt "de fem stora" (fasader, hissar, tak, VA och värmecentral). Endast i liten omfattning har föreningen vidtagit vissa mindre reparationsarbeten. Under slutet av året har styrelsen påbörjat nästa räkenskapsårs övergång från K2 till K3 i avskrivningarna av främst föreningens byggnad till en mer komponentbaserad redovisning. På grund av den fortsatt avtagande inflationen och den därmed sammanhängande räntenedgången har förra årets resultat kunnat stabiliseras.

Framtida finansiering

Föreningen har låg belåning (2.575 kr/kvm) och goda möjligheter till ytterligare lånefinansiering om så skulle behövas framgent. Föreningen följer en underhållsplan (2016-2039) som uppdateras löpande och har inga större renoveringar planerade i närtid.

Underhåll och reparationer

Under året har dessa kostnader uppgått till sammanlagt 107 719 kronor (förra året 89 197,59 kr) avseende bla renovering av lås, VVS, hiss, elinstallationer och fasad.

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

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

Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2025-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2025-12-31
Swedbank	rörlig 2,390%	2026-03-15	1 000 000	-	1 000 000
Swedbank	rörlig 2,351%	2026-03-28	1 475 000	-	1 475 000
Swedbank	rörlig 2,351%	2026-01-28	1 050 000	-	1 050 000
Swedbank	rörlig 2,458%	2026-03-28	1 000 000	-	1 000 000
Totalt			4 525 000	-	4 525 000

Nyckeltal i kr

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	547	547	516	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	230	227	213	191	188
Sparande/kvm totalyta	78	34	37	115	135
Räntekänslighet (%)	4,71	4,71	4,99	5,18	5,18
Soliditet (%)	56	56	56	62	63
Resultat efter finansiella poster tkr	-90	-178	-1 562	-228	50
Nettoomsättning tkr	1 220	1 205	1 141	1 077	1 072
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	79	80	79	81	81

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, 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	-3 432 900	-177 596
Disposition av föregående års resultat			-177 596	177 596
Årets resultat				-89 727
Belopp vid årets utgång	4 210 000	5 579 335	-3 610 496	-89 727

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-89 727
jämte balanserade underskott	-3 610 496
Balanseras i ny räkning	-3 700 223

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



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 220 361	1 205 437
SUMMA INTÄKTER		1 220 361	1 205 437
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-115 660	-112 407
Reparationer		-107 719	-89 198
Taxebundna kostnader		-581 789	-572 880
Övriga driftskostnader		-64 705	-63 159
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-52 890	-75 258
Summa driftskostnader		-922 763	-912 902
Avskrivningar:	4		
Avskrivningar av byggnad		-208 165	-233 635
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar		-6 537	-6 537
Summa avskrivningar		-214 702	-240 172
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 137 465	-1 153 074
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	5	5 744	11 223
Räntekostnader m.m.	6	-130 700	-197 463
Summa finansiella poster		-124 956	-186 240
Skatter:	7		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		-47 666	-43 720
Summa skatter		-47 666	-43 720
ÅRETS RESULTAT		-89 727	-177 596

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 292 441	2 292 441
Byggnader	4	7 948 000	8 162 702
		10 240 441	10 455 143
Summa anläggningstillgångar		10 240 441	10 455 143
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8	58 810	80 600
		58 810	80 600
Kassa och bank	9	671 201	463 465
Summa omsättningstillgångar		730 011	544 065
SUMMA TILLGÅNGAR		10 970 452	10 999 208



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		-3 610 496	-3 432 900
Årets resultat		-89 727	-177 596
		<u>-3 700 223</u>	<u>-3 610 496</u>
Summa eget kapital		<u>6 089 112</u>	<u>6 178 839</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 525 000	4 525 000
Leverantörsskulder		62 900	16 589
Skatteskulder		6 339	3 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		287 101	275 079
Summa kortfristiga skulder	10	<u>4 881 340</u>	<u>4 820 369</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 970 452</u>	<u>10 999 208</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-42 061	-133 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	214 702	240 172
Betald skatt	-47 666	-43 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 975	62 576
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	21 790	35 581
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 971	-129 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 736	-31 667
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	207 736	-31 667
Likvida medel vid årets början	463 465	495 131
Likvida medel vid årets slut	671 201	463 464



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 BFAR 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.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	960 300	960 300
Hyror lokaler	259 639	241 032
Överlåtelseavgifter		2 000
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd		1 640
Diverse intäkter	422	465
Summa	1 220 361	1 205 437



Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	28 047	28 646
Städning	40 094	39 000
Snöröjning	13 290	12 866
Gården	6 237	1 183
Hiss, service och besiktning	16 058	19 637
Värmeanläggning, service	9 983	9 565
Förbrukningsmaterial	1 951	1 510
Summa	115 660	112 407

Reparationer

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation lås	5 707	295
Reparation VVS mm	73 458	41 476
Reparation elinstallationer	17 150	14 704
Reparation hiss	4 929	22 233
Reparation tak		10 490
Reparation fasad	6 475	
Summa	107 719	89 198

Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	46 698	42 303
Värme	319 265	326 731
Vatten	57 674	48 927
Sophämtning	158 152	154 919
Summa	581 789	572 880

Övriga driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	22 789	21 447
Kabel-TV och bredband	41 916	41 712
Summa	64 705	63 159

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utgift styrelse och stämma	1 617	6 710
Ekonomisk förvaltning	34 652	31 500
Administrationskostnader	499	3 377
Konsultarvoden		6 031
Avgifter till organisation	10 403	10 311
Övriga driftskostnader	5 719	17 329
Summa	52 890	75 258

Personalkostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Summa		

Not 4 Byggnad, markanläggning och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnad	11 781 638	11 781 638
Avskr byggnad	-3 871 300	-3 663 135
Restvärde	7 910 338	8 118 503
Markanläggning	644 162	644 162
Avskrivningar markanläggning	-644 162	-644 162
Inventarier	9 552	9 552
Avskrivningar inventarier	-9 552	-9 552
Restvärde	-	-
Maskiner	97 099	97 099
Avskrivningar maskiner	-59 437	-52 900
Restvärde	37 662	44 199

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	12 532 451	12 532 451
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 369 749	-4 129 577
- Årets avskrivning enligt plan	-214 702	-240 172
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	7 948 000	8 162 702

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	32 196 000	29 002 000
Taxeringsvärde mark:	68 295 000	76 273 000
Summa taxeringsvärde	100 491 000	105 275 000

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, övriga	5 716	11 160
Ränteintäkter för skatter och avgifter	28	63
Summa	5 744	11 223

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Låneräntor	127 210	193 973
Kapital- och bankkostnader	3 490	3 490
Summa	130 700	197 463

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt/Statlig inkomstskatt

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskatt lokaler	14 910	12 750
Fastighetsavgift	32 756	30 970
Summa	47 666	43 720

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	7 770	29 471
Skattekonto	1 832	1 804
Skattefordran		692
Förskottsbetalda kostnader	49 208	48 633
Summa	58 810	80 600

Not 9 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bank Swedbank 8327-9,14 316 161-0	671 201	463 465
Summa	671 201	463 465

Not 10 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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	62 901	16 589
Skatteskuld	6 339	3 701
Upplupna räntekostnader	6 135	8 349
Upplupna kostnader	95 033	91 467
Förskottsbetalda avgifter	182 038	110 833
Förskottsbetalda hyror		61 206
Diverse kortfristiga skulder	142	
Balkongfond	3 752	3 224
Summa	4 881 340	4 820 369

AM

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	4 525 000	4 525 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen blev färdigställd 2026-04-23

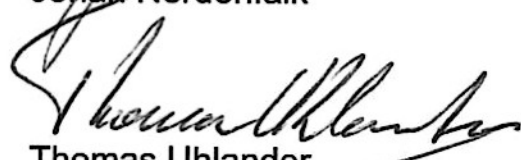
Stockholm den 27 april 2026


Olof Myhrman
Ordförande

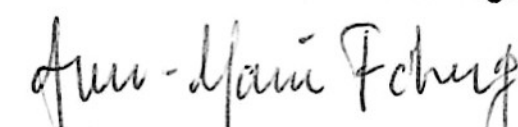

Frederik Lundborg


Johan Nordenfalk


Mådeleine Lagerwall


Thomas Uhlander

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 maj 2026


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 2025.

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 2025 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 2025-01-01–2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

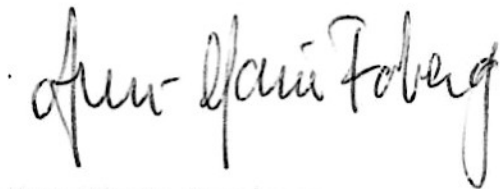
Revisorns ansvar

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 7 maj 2026



Ann-Marie Forsberg