

Årsredovisning
för
BRF Trumslagaren 9

716420-1860

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Trumslagaren 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Brf Trumslagaren 9 är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringskontor i Stockholm.

Förvaltning

Förvaltningsavtal har träffats med följande bolag:

Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Danigo AB fastighetsservice

- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

Otis Hiss AB

- Hisservice

ESI AB

- Trappstädning

- Trumslagaren 10

Föreningen har en gemensam anläggning för sophantering och tvättstuga med Brf Trumslagaren 10. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Föreningen har 19 lägenheter som alla är upplåtna med bostadsrätt. Under året har fyra av lägenheterna bytt ägare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

John Lydholm	Ordförande
Christopher Wallenberg	Kassör
Elisabeth Strömberg	Sekreterare
Johan Svedberg	Fastighetskoordinator
Nora Förisdal Larssen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden samt ett flertal arbetsmöten.

Revisor

Staffan Zander	Auktoriserad revisor, ordinarie
Nora Förisdal Larssen	Suppleant

Valberedning

Eva-Lott Lydholm

Givet Lydholms utträde ur föreningen har per 2025-12-16 avgått John Lydholm som ordförande och styrelsen utsett Johan Svedberg till ny ordförande intill nästa stämma samt har Svedberg/Wallenberg/Larssen agerat som valberedning.

Föreningens ekonomi

Föreningens rörelseintäkter uppgick till totalt 1 691 049 kronor. Medlemsavgifterna sänktes med 10 % per Q3 givet minskad osäkerhet, åtgärder tagna i fastigheten samt ett lägre ränteläge som stabiliserats föreningens ekonomi de senaste åren. Samtliga medlemsavgifter har influtit.

Rörelsekostnader samt räntor uppgick till 1 566 614, varav räntekostnader uppgick till 228 740 kronor.

Årets resultat.

Efter avskrivningar och finansiella poster redovisas en vinst på 125 335 kronor. Årets kassaflöde var om 15 658 kronor, en amortering på 299 956 kronor har skett.

I övrigt hänvisas till bifogad resultaträkning och balansräkning.

Lån

Föreningen hade vid årets utgång långfristiga lån hos Handelsbanken på sammanlagt 8 971 972 kronor. Se not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 724 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 676	1 762	1 763	1 403	1 293
Resultat efter finansiella poster *	125	197	121	-1 445	0
Soliditet (%)	63	62	59	58	64
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	641	673	673	505	463
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) *	3 456	3 572	3 687	3 784	0
Lån per kvm totalyta(kr)**	3 456	3 572	3 687	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	135	163	128	114	0
Räntekänslighet (%) *	5	5	6	7	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	217	228	197	175	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	98	98	98	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022

**Nytt nyckeltal för år 2023

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	26 852 959			26 852 959
Dispositionsfond	107 352			107 352
Upplåtelseavgift	5			5
Fond för yttre UH	3 671 395		447 000	4 118 395
Ansamlad förlust	-15 676 190	196 798	-447 000	-15 926 392
Kapitaltillskott balkong	1 469 263			1 469 263
Årets resultat	196 798	-196 798	125 335	125 335
Belopp vid årets utgång	16 621 582	0	125 335	16 746 917

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-15 926 392
årets vinst	125 335
	-15 801 057

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	435 000
i ny räkning överföres	-16 236 057
	-15 801 057

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	1 676 253	1 761 786
Övriga rörelseintäkter	2	15 696	16 681
Summa rörelseintäkter		1 691 949	1 778 467
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-726 229	-686 137
Driftskostnader	4	-292 768	-279 652
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-94 047	-104 057
Avskrivningar	6	-225 152	-225 152
Summa rörelsekostnader		-1 338 196	-1 294 998
Rörelseresultat		353 753	483 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		322	610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 740	-287 281
Summa finansiella poster		-228 418	-286 671
Resultat efter finansiella poster		125 335	196 798
Årets resultat		125 335	196 798

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 040 169	24 265 321
Inbetalningar/Utbetalningar balkong	8	1 489 734	1 489 734
Summa materiella anläggningstillgångar		25 529 903	25 755 055
Summa anläggningstillgångar		25 529 903	25 755 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		256 892	287 189
Övriga fordringar		29 798	30 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 354	87 622
Summa kortfristiga fordringar		376 044	405 378
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		496 847	481 189
Summa kassa och bank		496 847	481 189
Summa omsättningstillgångar		872 891	886 567
SUMMA TILLGÅNGAR		26 402 794	26 641 622

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		26 852 964	26 852 964
Förlagsinsatser		1 469 263	1 469 263
Dispositionsfond		107 352	107 352
Fond för yttre underhåll		4 118 395	3 671 395
Summa bundet eget kapital		32 547 974	32 100 974

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-15 926 392	-15 676 190
Årets resultat		125 335	196 798
Summa ansamlad förlust		-15 801 057	-15 479 392
Summa eget kapital		16 746 917	16 621 582

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 292 800	4 685 234
Summa långfristiga skulder		2 292 800	4 685 234

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 679 172	4 586 694
Leverantörsskulder		149 419	152 511
Skatteskulder		2 989	4 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		531 497	591 315
Summa kortfristiga skulder		7 363 077	5 334 806

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 402 794

26 641 622

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	125 335	196 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	225 152	225 152
Betald skatt	-528	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	349 959	422 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	30 297	-26 881
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 732	-12 941
Förändring av leverantörsskulder	-3 092	-97 545
Förändring av kortfristiga skulder	-59 818	-9 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	315 614	275 309
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-299 956	-299 956
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299 956	-299 956
Årets kassaflöde	15 658	-24 647
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	481 189	505 835
Likvida medel vid årets slut	496 847	481 188

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1)

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Ombyggnad vind/källare	20
Förbättring byggnad	15
Fasad / balkonger / tak	20
Renovering trapphus	15
Balkonger	25

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 599 483	1 683 667
Balkongavgift	13 050	14 400
Bredband	63 720	63 720
	1 676 253	1 761 787

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Brandkontoret	15 696	15 336
Övr ers och intäkter / Överlåtelseavg / Pantavgifter	0	1 375
Öresutjämning	0	-30
	15 696	16 681

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-23 251	-80 303
Markytor, trädgård	-9 950	-349
El	-38 293	-33 805
Värme	-429 749	-447 247
Vatten och avlopp	-96 043	-110 523
Sophämtning/renhållning	-93 242	-13 910
Källsortering	-35 701	0
	-726 229	-686 137

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-32 054	-23 816
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 529	-5 494
Hisservice	-20 716	-24 413
Övriga fastighetskostnader	-15 060	-19 857
Fastighetsförsäkring	-59 665	-51 851
Kabel-tv	-77 720	-70 622
Bredband	-680	-2 040
F-skötsel	-38 088	-38 088
Fastighetsskatt	-32 756	-30 970
Snöröjning	-12 500	-12 500
	-292 768	-279 651

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Telefon	-3 204	-11 234
Revisionsarvoden	-26 768	-24 203
Fastighetsförvaltning	-52 255	-51 465
Möteskostnader	-1 933	-2 795
Bankkostnader	-5 358	-4 734
Föreningsavgift	-4 530	-5 681
Övriga kostnader	0	-3 944
	-94 048	-104 056

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-165 563	-165 563
Ombyggnad	-59 589	-59 589
	-225 152	-225 152

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	27 056 705	27 056 705
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	27 056 705	27 056 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 731 795	-2 566 232
Årets avskrivningar enligt plan	-165 563	-165 563
Utgående avskrivning enligt plan	-2 897 358	-2 731 795
Planenligt restvärde vid årets slut	24 159 347	24 324 910
Taxeringsvärde		
Byggnad	45 000 000	37 000 000
Mark	100 000 000	112 000 000
	145 000 000	149 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	145 000 000	149 000 000
Lokaler	0	0
	145 000 000	149 000 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	5 322 510	3 832 776
Nyanskaffningar	0	1 489 734
Utgående anskaffningsvärde	5 322 510	5 322 510
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 892 365	-3 832 776
Årets avskrivningar enligt plan	-59 589	-59 589
Utgående avskrivning enligt plan	-3 951 954	-3 892 365
Planenligt restvärde vid årets slut	1 370 556	1 430 145
Totalt planenligt restvärde vid årets slut		
Byggnader och mark	24 159 347	24 324 910
Ombyggnad	0	0
	24 159 347	24 324 910

Not 8 Inbetalningar/Utbetalningar balkong

	2025-12-31	2024-12-31
Inbetalningar		
Vid årets början	1 469 263	1 469 263
Årets inbetalningar	0	0
Utgående värde	1 469 263	1 469 263
Utbetalningar till leverantörer		
Vid årets början	-1 489 734	-1 489 734
Årets utbetalningar	0	0
Utgående värde	-1 489 734	-1 489 734
Restvärde vid årets slut	-20 471	-20 471

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,600	2029-12-01	2 292 800	2 292 800
Stadshypotek AB	1,230	2026-12-01	2 392 434	2 392 434
Stadshypotek AB	3,000	2026-01-05	3 790 488	4 090 444
Stadshypotek AB	2,496	2026-10-09	496 250	496 250
			8 971 972	9 271 928
Kortfristig del av långfristig skuld			6 679 172	4 586 694

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 950 000 9 950 000	9 950 000 9 950 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm
2026-xx-xx

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Svedberg
Ordförande

Christopher Wallenberg

Elisabeth Strömberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 44-202605121649-447787.pdf

Storlek: 322348 bytes

Hashvärde SHA256:

e12070cd5d9b7919502611d64924aaefe47dd0dd8b4f5e51260507881d3897b1

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

JOHAN SVEDBERG

Signerad med BankID 2026-05-12 16:53 Ref: 019e1cad-8c8d-719e-94fc-28614e563d65

CHRISTOPHER WALLENBERG

Signerad med BankID 2026-05-12 16:58 Ref: 019e1cb1-fe26-7d32-84a5-e4deaf639650

KARIN ELISABETH STRÖMBERG

Signerad med BankID 2026-05-12 16:59 Ref: 019e1cb3-624f-716c-a181-68cf9b05acd0

Staffan Zander

Signerad med BankID 2026-05-12 17:00 Ref: 019e1cb4-1c8f-76fe-bcf0-1bf9dcae834a