



# Välkommen till årsredovisningen för Brf BoKlok Trolldruvan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 17</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Trosa Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Stolan 1             | 2016    | Trosa  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 34 bostadsrätter om totalt 2 424 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Kim Furuberg                | Ordförande      |
| Anna Louise Catrin Pihlstål | Sekreterare     |
| Anne Hamberg                | Styrelseledamot |
| Jens Eklund                 | Kassör          |
| Karin Maria Kastenfalk      | Styrelseledamot |

### Valberedning

Linn Olsson

Ulrika Andersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Lena Czechowski Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Planerade underhåll

**2026-2028** ● Målning av fasaden, ny koppling till värmecentralen och målning av fönsterkarmar.

## Avtal med leverantörer

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Elhandel             | Bodens Energi      |
| Elhandel             | Vattenfall         |
| Försäkringsrådgivare | Leif Bolander      |
| Förvaltare           | Mediator           |
| VA, avfallshantering | Trosa Kommun       |
| Värme                | Statkraft Värme AB |

## Övrig verksamhetsinformation

Vi har fått 2 nya medlemmar i föreningen under 2025.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett av våra större lån löpte ut den 25 oktober. 23 oktober beslutade Styrelsen om att binda lånet på 1 år med en ränta på 2,48%.

### Förändringar i avtal

Uppsägning av kollektivt TV-avtal hos Telenor.

### Övriga uppgifter

Inspektion av lekparken (sker årligen).

Avkalkningsanläggning – Service genomförd. Var dock tvungen att fabriksåterställa efteråt då den drog väldigt mycket salt.

Gräsmattorna på området har återhämtat sig då vi inte klippt gräset lika ofta som tidigare. Vi har optimerat schemat för klippning vilket medfört färre klipptimmar som lätt till en bättre kondition på gräsmattan.

Vi har haft två städdagar (vår och höst).

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 345 828  | 2 185 608  | 1 854 000  | 1 539 000  |
| Resultat efter fin. poster                         | -184 979   | -387 356   | -379 750   | -304 000   |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 60         | 60         | 60         |
| Yttre fond   | 727 200    | 654 480    | 509 040    |            |
| Taxeringsvärde                                     | 45 000 000 | 43 600 000 | 43 600 000 | 43 600 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 961        | 890        | 860        | 609        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98,7       | 98,0       | 100        | 100        |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 957     | 12 060     | 12 184     | 12 308     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 957     | 12 060     | 12 184     | 12 308     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 203        | 119        | 142        | 177        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 24         | 18         | 16         |            |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 136        | 117        | 97         |            |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 152        | 133        | 123        |            |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 312        | 267        | 235        | 173        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,42       | 3,95       | 3,89       |            |
| Räntekänslighet (%)                                | 12,44      | 13,55      | 16         | 20         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret förklaras huvudsakligen av redovisningsmässiga avskrivningar. Avskrivningar innebär att fastighetens bokförda värde successivt minskar över tid och redovisas som en kostnad i resultaträkningen, samtidigt som tillgångens värde reduceras i balansräkningen.

Det är dock viktigt att notera att dessa avskrivningar baseras på historiska anskaffningsvärden och schablonmässiga nyttjandeperioder (ofta upp till 100 år enligt gällande regelverk). Mot bakgrund av att

byggkostnaderna har ökat kraftigt under de senaste decennierna speglar avskrivningarna inte nödvändigtvis fastighetens faktiska marknadsvärde eller värdeutveckling.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi arbetar föreningen aktivt med en underhållsplan. Denna plan identifierar kommande underhållsåtgärder samt tillhörande kostnader för reparationer, service och löpande underhåll. Föreningen amorterar dessutom årligen 300 000 kronor, vilket stärker den finansiella ställningen och bidrar till att skapa beredskap inför framtida större underhållsinsatser.

Föreningens grundprincip är att kostnader för slitage och förbrukning ska bäras av de medlemmar som nyttjar fastigheten under aktuell period. Samtidigt eftersträvas en balans så att nuvarande medlemmar inte belastas med kostnader som tillhör framtida generationer.

Avskrivningar ger därmed en begränsad bild av föreningens ekonomiska ställning. Detta blir särskilt tydligt då marknadsvärdet på föreningens lägenheter har utvecklats positivt över tid, vilket inte återspeglas i bokföringen.

Sammanfattningsvis bedöms föreningens ekonomi som god. Avgifterna justeras löpande för att möta förändringar i kostnader såsom räntor, energi, vatten och övrig drift. En kraftig höjning av månadsavgifterna i syfte att uppnå ett redovisningsmässigt nollresultat skulle inte vara ändamålsenlig, då det riskerar att påverka medlemmarnas boendekostnader negativt och minska lägenheternas marknadsmässiga attraktivitet. En sådan strategi skulle även innebära att föreningen bygger upp ett överskott som inte står i proportion till det faktiska behovet.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 47 269 500        | -  | -                               | 47 269 500        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 654 480           | -  | 72 720                          | 727 200           |
| Balanserat resultat      | -2 634 554        | -387 356                                     | -72 720                         | -3 094 630        |
| Årets resultat           | -387 356          | 387 356                                      | -184 979                        | -184 979          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>44 902 070</b> | <b>0</b>                                     | <b>-184 979</b>                 | <b>44 717 091</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 021 910        |
| Årets resultat   | -184 979          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -72 720           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-3 279 609</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 279 609</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 345 827         | 2 185 608         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 15 489            | 15 644            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 361 316</b>  | <b>2 201 251</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -989 221          | -972 002          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -101 770          | -123 791          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -72 769           | -53 990           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -676 812          | -676 812          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 840 572</b> | <b>-1 826 595</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>520 744</b>    | <b>374 656</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1                 | 0                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -705 724          | -762 012          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-705 723</b>   | <b>-762 012</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-184 979</b>   | <b>-387 356</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-184 979</b>   | <b>-387 356</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 17 | 73 393 752        | 74 070 564        |
| Maskiner och inventarier                      | 12     | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>73 393 752</b> | <b>74 070 564</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>73 393 752</b> | <b>74 070 564</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 49                | 11 355            |
| Övriga fordringar                             | 13     | 14 441            | 168               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 54 681            | 50 985            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>69 171</b>     | <b>62 508</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 628 196           | 452 268           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>628 196</b>    | <b>452 268</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>697 367</b>    | <b>514 776</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>74 091 119</b> | <b>74 585 340</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 47 269 500        | 47 269 500        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 727 200           | 654 480           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>47 996 700</b> | <b>47 923 980</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 094 630        | -2 634 554        |
| Årets resultat                               |        | -184 979          | -387 356          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-3 279 609</b> | <b>-3 021 910</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>44 717 091</b> | <b>44 902 070</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 8 200 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 200 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 20 783 882        | 29 233 882        |
| Leverantörsskulder                           |        | 41 428            | 42 796            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 22 105            | 14 884            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 326 613           | 391 708           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>21 174 028</b> | <b>29 683 270</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>74 091 119</b> | <b>74 585 340</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025             | 2024             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>520 744</b>   | <b>374 656</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 676 812          | 676 812          |
|   | <b>1 197 556</b> | <b>1 051 468</b> |
| Erhållen ränta  | 1                | 0                |
| Erlagd ränta  | -787 748         | -679 731         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>409 809</b>   | <b>371 737</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -6 663           | 22 314           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 22 782           | -14 908          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>425 928</b>   | <b>379 143</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Upptagna lån  | 45               | 0                |
| Amortering av lån   | -250 045         | -300 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-250 000</b>  | <b>-300 000</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>175 928</b>   | <b>79 143</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>452 268</b>   | <b>373 125</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>628 196</b>   | <b>452 268</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf BoKlok Trolldruvan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Stomme och grund    | 0,67 %        |
| Fönster             | 2,00 %        |
| Dörrar & portar     | 2,00 %        |
| Fasader             | 2,00 %        |
| Balkonger           | 2,00 %        |
| Yttertak            | 2,00 - 4,00 % |
| Ventilation         | 2,00 %        |
| El                  | 2,00 %        |
| Stamledningar Värme | 2,00 %        |
| Styr & övervakning  | 3,33 %        |
| Sekundärbyggnader   | 4,00 - 5,00 % |
| Stamledningar VA    | 5,00 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| <b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 2 293 608        | 2 119 808        |
| Hysesintäkter p-plats         | 24 480           | 24 480           |
| Intäkter kabel-TV             | 12 376           | 37 128           |
| Påminnelseavgift              | 180              | 0                |
| Pantsättningsavgift           | 5 850            | 0                |
| Överlåtelseavgift             | 7 276            | 4 012            |
| Administrativ avgift          | 2 058            | 180              |
| Öres- och kronutjämning       | -1               | -1               |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 345 827</b> | <b>2 185 608</b> |

| <b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter                      | 15 489        | 15 644        |
| <b>Summa</b>                         | <b>15 489</b> | <b>15 644</b> |

| <b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>     | <b>2025</b>   | <b>2024</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0             | 3 588         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 632         | 2 775         |
| Besiktningar                        | 0             | 10 688        |
| Gårdkostnader                       | 10 775        | 2 842         |
| Snöröjning/sandning                 | 1 274         | 0             |
| Serviceavtal                        | 340           | 4 673         |
| Avhärkning                          | 1 751         | 0             |
| Förbrukningsmaterial                | 32 477        | 2 552         |
| <b>Summa</b>                        | <b>55 249</b> | <b>27 118</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025          | 2024           |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Reparationer                 | 0             | 72 147         |
| VVS                          | 0             | 4 327          |
| Värmeanläggning/undercentral | 8 241         | 0              |
| Ventilation                  | 18 610        | 13 083         |
| Tak                          | 0             | 13 613         |
| Garage/parkering             | 0             | 2 063          |
| Vattenskada                  | 0             | 5 856          |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 9 329         | 14 106         |
| <b>Summa</b>                 | <b>36 180</b> | <b>125 195</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 57 826         | 43 042         |
| Uppvärmning             | 330 783        | 283 432        |
| Vatten                  | 368 691        | 321 391        |
| Sophämtning/renhållning | 64 015         | 59 423         |
| <b>Summa</b>            | <b>821 315</b> | <b>707 288</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025          | 2024           |
|------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 54 145        | 52 220         |
| Fordonsförsäkring      | 1 602         | 0              |
| Kabel-TV               | 11 809        | 36 684         |
| Bredband               | 8 921         | 23 498         |
| <b>Summa</b>           | <b>76 477</b> | <b>112 402</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 476          | 3 278          |
| Inkassokostnader                | 0              | 523            |
| Revisionsarvoden extern revisor | 17 500         | 31 250         |
| Styrelseomkostnader             | 2 580          | 2 858          |
| Föreningskostnader              | 8 019          | 6 469          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 53 344         | 50 988         |
| Överlåtelsekostnad              | 4 410          | 4 299          |
| Pantsättningskostnad            | 4 704          | 2 292          |
| Administration                  | 9 737          | 21 834         |
| <b>Summa</b>                    | <b>101 770</b> | <b>123 791</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 44 500        | 26 000        |
| Övriga arvoden           | 3 000         | 0             |
| Löner till kollektivanst | 7 875         | 13 825        |
| Lön - vicevärd           | 0             | 3 050         |
| Arbetsgivaravgifter      | 17 394        | 11 115        |
| <b>Summa</b>             | <b>72 769</b> | <b>53 990</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 705 621        | 761 074        |
| Dröjsmålsränta                     | 0              | 657            |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 103            | 281            |
| <b>Summa</b>                       | <b>705 724</b> | <b>762 012</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 79 374 480        | 79 374 480        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>79 374 480</b> | <b>79 374 480</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -5 303 916        | -4 627 104        |
| Årets avskrivning                             | -676 812          | -676 812          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-5 980 728</b> | <b>-5 303 916</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>73 393 752</b> | <b>74 070 564</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>15 500 000</i> | <i>15 500 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 39 000 000        | 37 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 000 000         | 6 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>45 000 000</b> | <b>43 600 000</b> |

| <b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 48 000            | 48 000            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>48 000</b>     | <b>48 000</b>     |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -48 000           | -48 000           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-48 000</b>    | <b>-48 000</b>    |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 66                | 168               |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 14 375            | 0                 |
| <b>Summa</b>                           | <b>14 441</b>     | <b>168</b>        |

| <b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader                                      | 3 982             | 312               |
| Förutbet försäkr premier                                    | 48 087            | 44 527            |
| Förutbet kabel-TV   | 0                 | 6 146             |
| Förutbet bredband   | 990               | 0                 |
| Upplupna intäkter   | 1 622             | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>54 681</b>     | <b>50 985</b>     |

| <b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Swedbank hypotek AB                        | 2026-10-23                       | 2,47 %                          | 9 200 000                   | 9 350 000                   |
| Swedbank hypotek AB                        | 2027-02-25                       | 2,10 %                          | 8 300 000                   | 8 400 000                   |
| Swedbank hypotek AB                        | 2026-03-28                       | 2,32 %                          | 7 724 820                   | 7 724 820                   |
| Swedbank hypotek AB                        | 2026-02-25                       | 2,89 %                          | 3 759 062                   | 3 759 062                   |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>28 983 882</b>           | <b>29 233 882</b>           |
| Varav kortfristig del                      |                                  |                                 | 20 783 882                  | 29 233 882                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 483 882 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                         | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 28             | 0              |
| Uppl kostn el           | 6 795          | 5 756          |
| Uppl kostnad Värme      | 52 240         | 45 710         |
| Uppl kostn räntor       | 61 950         | 143 974        |
| Uppl kostn vatten       | 12 426         | 0              |
| Förutbet hyror/avgifter | 193 174        | 196 268        |
| <b>Summa</b>            | <b>326 613</b> | <b>391 708</b> |

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | Inga       | Inga       |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trosa Kommun

---

Kim Furuberget  
Ordförande

---

Anna Louise Catrin Pihlstål  
Sekreterare

---

Jens Eklund  
Kassör

---

Anne Hamberg  
Styrelseledamot

---

Karin Maria Kastenfalk  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Lena Czechowski  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 10:29

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 08:28

**DOCUMENT ID:**

SkvKEA5Jzl

**ENVELOPE ID:**

SkeLYV0qyMx-SkvKEA5Jzl

**DOCUMENT NAME:**

Brf BoKlok Trolldruvan, 769627-4658 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

d8270b1cb1376047f1f35a89a48df13c2f0baa2dd06c876  
a25edcd64ca67f7549a82d69b64827e98d7892695a6c8  
692dbde6698987ced251fed883bd016656fb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| <b>1. Karin Maria Kastenfalk</b><br>maria_lundius@hotmail.com   |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 08:29<br>20.05.2026 08:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.130.130  |
| <b>2. ANNE HAMBERG</b><br>anne.hamberg@hotmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 08:32<br>20.05.2026 08:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.77.244   |
| <b>3. JENS CONNY GUNNAR E KLUND</b><br>jens.cg.eklund@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 08:32<br>20.05.2026 08:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 158.174.187.116 |
| <b>4. KIM MICHAEL FURUBERG ET</b><br>kimfu85@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated   | 20.05.2026 10:06<br>20.05.2026 10:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 138.106.53.101  |
| <b>5. Anna Louise Catrin Pihlstål</b><br>pihlstal@gmail.com     |  Signed<br>Authenticated  | 20.05.2026 10:25<br>20.05.2026 10:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 139.122.191.225 |
| <b>6. LENA CZECHOWSKI</b><br>lena.czechowski@gmail.com          |  Signed<br>Authenticated | 20.05.2026 10:29<br>20.05.2026 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.130.59.253   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Trollduvan**

Org.nr: 769627-4658

**Revisionsberättelse**

Jag har granskat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Trollduvan för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

**Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Uttalanden**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker därför:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
- samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trosa 2025-05-19



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.05.2026 10:41

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 20.05.2026 08:28

**DOCUMENT ID:**

HkZwtNA91MI

**ENVELOPE ID:**

BJUtECc1zx-HkZwtNA91MI

**DOCUMENT NAME:**

Rev berättelse Trollduvan.pdf

1 page

**SHA-512:**

77d325f60b6ef1de59b630dd30d5b8b12d60b692519683  
4a1807ff242a2574cbd0e8a1f6861cbaeb534066850801  
a3f3a32cbfee358f4a927323f839a33e91f6

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. LENA CZECHOWSKI        | Signed        | 20.05.2026 10:41 | eID    | Swedish BankID    |
| lena.czechowski@gmail.com | Authenticated | 20.05.2026 10:41 | Low    | IP: 90.130.59.253 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed