

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TROLLHUSET

769602-8781

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TROLLHUSET får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Trollsländan 2. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 617 kvm.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan utan beslut tas löpande vid behov. För närvarande finns inget planerat underhåll.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 416 | 373 | 373 | 352 |
| Resultat efter finansiella poster | -114 | -105 | -134 | -197 |
| Soliditet (%) | 68 | 59 | 60 | 61 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 674 | 605 | 605 | 571 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 2 838 | 2 838 | 2 838 | 2 838 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 6 | 20 | -26 | -129 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 266 | 243 | 211 | 218 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 visar ett resultat på minus 114 tkr vilket till stor del hänförs till byte av termostater i alla lägenheter. Det har även blivit kostnadsökningar som föreningen inte budgeterat med.

Under året har värdet på marken skrivits upp till strax under taxeringsvärdet för att på så sätt kunna visa ett mer korrekt värde på tillgången.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskrivning mark | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 323 913 | | 77 022 | -727 025 | -105 306 | 2 568 604 |
| Uppskrivning mark | | 1 350 000 | | | | 1 350 000 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 27 612 | -132 918 | 105 306 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -114 057 | -114 057 |
| Belopp vid årets utgång | 3 323 913 | 1 350 000 | 104 634 | -859 943 | -114 057 | 3 804 547 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -859 944 |
| årets förlust | -114 057 |
| | -974 001 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| behandlas så att | |
| avsättning till yttre fond | 8 620 |
| i ny räkning överföres | -982 621 |
| | -974 001 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 416 024 | 372 913 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 416 024 | 372 913 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -301 958 | -200 053 |
| Övriga externa kostnader | | -42 101 | -67 046 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -117 853 | -117 836 |
| Summa rörelsekostnader | | -461 912 | -384 935 |
| Rörelseresultat | | -45 888 | -12 022 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 203 | 303 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -70 372 | -93 587 |
| Summa finansiella poster | | -68 169 | -93 284 |
| Resultat efter finansiella poster | | -114 057 | -105 306 |
| Resultat före skatt | | -114 057 | -105 306 |
| Årets resultat | | -114 057 | -105 306 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2, 3 | 5 224 149 | 3 988 668 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 4 | 24 893 | 18 162 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 249 042 | 4 006 830 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 249 042 | 4 006 830 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 1 912 | 16 072 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 9 706 | 9 563 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 11 618 | 25 635 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | 65 398 | 65 398 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 65 398 | 65 398 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 307 910 | 290 028 |
| Summa kassa och bank | | 307 910 | 290 028 |
| Summa omsättningstillgångar | | 384 926 | 381 061 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 5 633 968 | 4 387 891 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 323 913 | 3 323 913 |
| Uppskrivningsfond | | 1 350 000 | 0 |
| Fond för yttre underhåll | | 104 634 | 77 022 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 778 547 | 3 400 935 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -859 944 | -727 026 |
| Årets resultat | | -114 057 | -105 306 |
| Summa fritt eget kapital | | -974 001 | -832 332 |
| Summa eget kapital | | 3 804 546 | 2 568 603 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 750 977 | 1 750 977 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 750 977 | 1 750 977 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 887 | 540 |
| Övriga skulder | | 8 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 75 550 | 67 771 |
| Summa kortfristiga skulder | | 78 445 | 68 311 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 633 968 | 4 387 891 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -114 057 | -105 306 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 117 853 | 117 836 |
| Betald skatt | | 14 429 | -14 429 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 18 225 | -1 899 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | 0 | 3 000 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -412 | -1 805 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 2 347 | 540 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 7 787 | 17 726 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 27 947 | 17 562 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -10 065 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -10 065 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 17 882 | 17 562 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 290 028 | 272 466 |
| Likvida medel vid årets slut | | 307 910 | 290 028 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|---------|
| Byggnader | 50 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-10 år |

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Byggnader och mark

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 725 943 | 5 725 943 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 725 943 | 5 725 943 |
| Ingående avskrivningar | -1 737 275 | -1 622 756 |
| Årets avskrivningar | -114 519 | -114 519 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 851 794 | -1 737 275 |
| Utgående redovisat värde | 3 874 149 | 3 988 668 |
| Taxeringsvärden byggnader | 7 200 000 | 7 200 000 |
| Taxeringsvärden mark | 2 509 000 | 2 509 000 |
| | 9 709 000 | 9 709 000 |

Not 3 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 2 137 000 | 2 137 000 |
| | 2 137 000 | 2 137 000 |

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

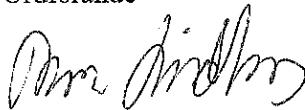
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 33 170 | 33 170 |
| Inköp | 10 065 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 235 | 33 170 |
| Ingående avskrivningar | -15 008 | -11 691 |
| Årets avskrivningar | -3 334 | -3 317 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 342 | -15 008 |
| Utgående redovisat värde | 24 893 | 18 162 |

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026

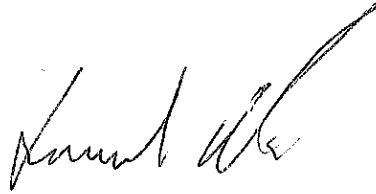
Södertälje



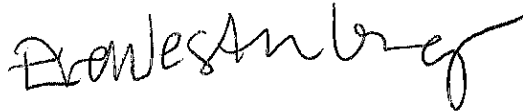
Berit Olsson
Ordförande



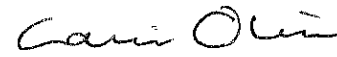
Therese Lindberg



Lennart Arvidsson

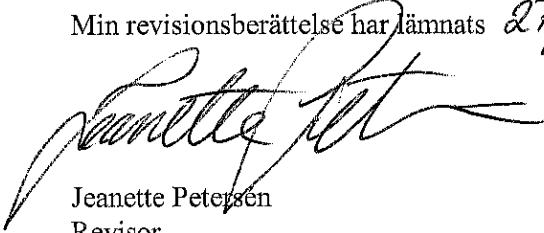


Eva Westerberg



KARIN OWIN

Min revisionsberättelse har lämnats 27/4-26



Jeanette Petersen
Revisor

Revisionsberättelse
för **Bostadsrättsföreningen Trollhuset**
Org.nr: 769602-8781

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Trollhuset** för räkenskapsåret 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en årsredovisning enligt tillämpliga lagar och god redovisningssed samt att säkerställa att förvaltningen sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på basis av genomförd revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Uttalanden

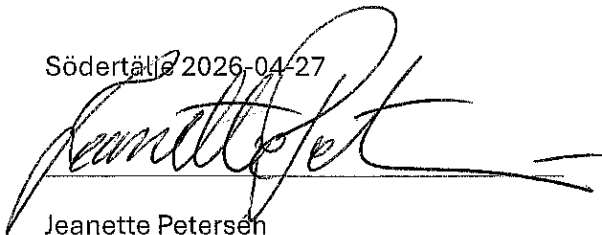
Jag anser att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med årsredovisningslagen. Styrelsens förvaltning har sköts på ett tillfredsställande sätt.

Rekommendation

Jag tillstyrker att:

- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Södertälje 2026-04-27



Jeanette Petersén
Revisor