

Årsredovisning 2025

Brf Trollsjön, Eslöv

769602-9946



Välkommen till årsredovisningen för Brf Trollsjön, Eslöv

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 Eslöv.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 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
Enskiftet 1	1999	Eslöv

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 236 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 236 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sven Nilsson	Ordförande
Agneta Hultman Olsson	Suppleant
Kerstin Svensson	Sekreterare
Bengt Thernström	Ledamot
Thomas Lars Gunnar Bondesson	Ledamot
Ulf Persson	Ledamot

Valberedning

Anders Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöter.

Revisorer

Martin Johansson

Auktoriserad revisor

Revisorsringen i Eslöv AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Övrig verksamhetsinformation

Större underhåll och investeringar under 2025:

Har gjorts spolning av köksavlopp samt

2 st laddstolpar med 4 uttag för elbilar har installerats

Ny underhållsplan är under beredning. Beräknas vara klar under våren 2026 och skall uppfylla krav för redovisningsmodell K3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 836 444	1 697 523	1 543 020	1 469 568
Resultat efter fin. poster	131 983	51 415	1 549	-200 167
Soliditet (%)	53	53	52	52
Yttre fond	2 160 910	2 085 910	2 010 910	1 935 910
Taxeringsvärde	40 400 000	35 600 000	35 600 000	35 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	820	759	690	657
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	100,0	99,0	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 076	4 148	4 220	4 292
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 076	4 148	4 220	4 292
Sparande / kvm totalyta, kr	151	173	132	162
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	29	30	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	124	117	109
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	52	42	37
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	205	189	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,35	1,92	1,53
Räntekänslighet (%)	4,97	5,46	6,12	6,53

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 460 000	-	-	4 460 000
Upplåtelseavgifter	2 620 000	-	-	2 620 000
Fond, yttre underhåll	2 085 910	-	75 000	2 160 910
Balanserat resultat	1 572 929	51 415	-75 000	1 549 344
Årets resultat	51 415	-51 415	131 983	131 983
Eget kapital	10 790 254	0	131 983	10 922 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 549 344
Årets resultat	131 983
Totalt	1 681 327

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
Balanseras i ny räkning	1 606 327
	1 681 327

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 836 444	1 697 523
Övriga rörelseintäkter	3	4 388	-2
Summa rörelseintäkter		1 840 832	1 697 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 110 172	-1 078 003
Övriga externa kostnader	9	-97 069	-119 705
Personalkostnader	10	-38 573	-39 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 046	-200 232
Summa rörelsekostnader		-1 451 860	-1 437 451
RÖRELSERESULTAT		388 972	260 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 207	11 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-259 197	-219 759
Summa finansiella poster		-256 989	-208 656
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 983	51 415
ÅRETS RESULTAT		131 983	51 415

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	19 569 331	19 697 877
Summa materiella anläggningstillgångar		19 569 331	19 697 877
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 569 331	19 697 877
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	824 353	556 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 211	53 155
Summa kortfristiga fordringar		875 564	609 510
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	159 245
Summa kortfristiga placeringar		0	159 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		354	0
Summa kassa och bank		354	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		875 917	768 755
SUMMA TILLGÅNGAR		20 445 248	20 466 632

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 080 000	7 080 000
Fond för yttre underhåll		2 160 910	2 085 910
Summa bundet eget kapital		9 240 910	9 165 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 549 344	1 572 929
Årets resultat		131 983	51 415
Summa fritt eget kapital		1 681 327	1 624 344
SUMMA EGET KAPITAL		10 922 237	10 790 254
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 067 625	0
Summa långfristiga skulder		6 067 625	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 045 344	9 274 469
Leverantörsskulder		160 407	169 577
Skatteskulder		2 931	3 749
Övriga kortfristiga skulder		588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	246 116	228 583
Summa kortfristiga skulder		3 455 386	9 676 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 445 248	20 466 632

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	388 972	260 071
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	206 046	200 232
	595 018	460 303
Erhållen ränta	2 207	11 103
Erlagd ränta	-246 332	-224 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	350 894	246 849
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 750	-10 938
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 732	118 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350 912	353 927
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-77 500	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-159 245
Avyttring av finansiella tillgångar	159 245	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	81 745	-159 245
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-161 500	-161 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-161 500	-161 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	271 158	33 181
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	551 766	518 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	822 923	551 766

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trollsjön, Eslöv är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 833 132	1 697 376
Övriga intäkter	3 312	147
Summa	1 836 444	1 697 523

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	4 391	0
Summa	4 388	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	57 000	57 000
Fastighetsskötsel	117 367	131 556
Städning	1 000	1 000
Besiktning och service	21 844	23 153
Snöskottning	14 452	16 275
Summa	211 663	228 984

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	50	0
Dörrar och lås/porttele	15 518	0
VA	18 750	0
El	58 053	18 892
Kabel-tv/bredband	35	0
Hissar	87 387	4 462
Tak	0	4 088
Fönster	0	13 970
Summa	179 793	41 412

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
El	0	106 400
Gård/markytor	0	28 750
Summa	0	135 150

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	72 809	65 125
Uppvärmning	308 545	277 931
Vatten	118 786	116 021
Sophämtning	40 124	45 652
Summa	540 264	504 729

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	43 589	41 094
Kabel-TV	30 166	26 407
Bredband	61 446	59 232
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	178 452	167 728

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 642	27 533
Övriga förvaltningskostnader	26 385	26 696
Revisionsarvoden	18 750	17 500
Ekonomisk förvaltning	50 292	47 976
Summa	97 069	119 705

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Löner, arbetare	0	1 500
Sociala avgifter	3 573	3 011
Summa	38 573	39 511

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 197	219 707
Övriga räntekostnader	0	52
Summa	259 197	219 759

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 023 000	23 023 000
Årets inköp	77 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 100 500	23 023 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 325 123	-3 124 891
Årets avskrivning	-206 046	-200 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 531 169	-3 325 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 569 331	19 697 877
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 000 000</i>	<i>3 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	8 600 000
Summa	40 400 000	35 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 783	3 156
Övriga fordringar	0	1 433
Nabo Klientmedelskonto	391 615	404 903
Borgo	430 955	146 863
Summa	824 353	556 355

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 872	14 026
Försäkringspremier	14 786	14 021
Kabel-TV	7 627	7 519
Bredband	3 762	5 016
Förvaltning	14 164	12 573
Summa	51 211	53 155

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
83139 514 2378842	0	159 245
Summa	0	159 245

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Skåne	2025-12-31	2,97 %	2 983 844	3 083 844
Sparbanken Skåne	2027-10-10	3,20 %	3 500 000	3 500 000
Sparbanken Skåne	2029-11-10	3,34 %	2 629 125	2 690 625
Summa			9 112 969	9 274 469
Varav kortfristig del			3 045 344	9 274 469

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 305 469 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 307	4 750
El	7 425	6 531
Uppvärmning	38 409	36 021
Utgiftsräntor	31 537	18 672
Vatten	10 677	9 848
Förutbetalda avgifter/hyror	152 761	152 761
Summa	246 116	228 583

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 043 000	16 043 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Eslöv

Bengt Thernström
Ledamot

Kerstin Svensson
Sekreterare

Sven Nilsson
Ordförande

Thomas Lars Gunnar Bondesson
Ledamot

Ulf Persson
Ledamot

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

Revisorsringen i Eslöv AB
Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:

B1ezMJkFTZe

ENVELOPE ID:

BJGfJ1Y6-x-B1ezMJkFTZe

DOCUMENT NAME:

Brf Trollsjön, Eslöv, 769602-9946 - Årsredovisning 2025.
pdf

16 pages

SHA-512:

0ad7db7e416d05de25e5d8d2905a03e5ff0bd6f0a4484b
b6de29b5faa51c0523d96767583aa9ea0c4fd6f01e0980
3a83c1e7567bf44a5f39cb9d2f5d4370fd2c

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
1. BENGT TERNSTRÖM bengt.thernstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:18 24.04.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.134
2. SVEN NILSSON sven.nilsson2@yahoo.se	 Signed Authenticated	25.04.2026 09:20 25.04.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.132
3. KARL-ALBERT ULF PERSSON ulf.britta8@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 06:46 24.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.139
4. Thomas Bonde Bondesson bondesson.thomas@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 20:28 26.04.2026 19:49	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.65
5. Kerstin Gull-Britt Svensson gulle46@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 11:15 24.04.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.140
6. MARTIN JOHANSSON martin@revringen.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:29 27.04.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.122.247

* 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

⚙️ 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Trollsjön

Org.nr 769602-9946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Trollsjön för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Trollsjön för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv

Martin Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 13:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:

rJmGJJKT-l

ENVELOPE ID:

rJgzM1JKp-x-rJmGJJKT-l

DOCUMENT NAME:

378 Brf Trollsjön 250101-251231 RB.pdf

3 pages

SHA-512:

e2365b8f60e33879914e6011e8b41725e14f6da3d3bcb1
17a9e7d6a2867b6d91413e3e53b585aec3a9a5e42b53b
9efc2791c4c8adc78b29abc12a82c22f4ca49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN JOHANSSON	Signed	27.04.2026 13:30	eID	Swedish BankID
martin@revringen.com	Authenticated	27.04.2026 13:30	Low	IP: 89.160.122.247

* 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

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