



# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Trollberget i Järfälla

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0956 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lädersättra 1:21 1:22	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:24 1:23	1965-09-06	1966
Lädersättra 1:25	1965-09-06	1966

#### **Totalt 3 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	424
296	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 195
38	förråd	1
69	garageplatser	1 035
<b>Totalt 444 objekt</b>		<b>24 655</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 9 st 1 rok, 103 st 2 rok, 110 st 3 rok, 58 st 4 rok, 14 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Löfgren	Ordförande	2020-06-28
Conny Jonsson	Ledamot	2021-06-28
Per-Gunnar Johansson	Ledamot	2015-05-07
Hassan Saraj	Ledamot	2012-05-14
Ing-Marie Hagberg	Ledamot	2024-06-10
Kozeta Paluka	Ledamot	2021-06-28
Lena Adolfsson	Ledamot	2024-06-16
Theodoros Sideras	Ledamot	2024-06-10
Sebastian Årbrand	Suppleant	
Tobias de Vall	Suppleant	2024-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hassan Saraj, Kozeta Paluka, Theodoros Sideras, Anders Löfgren, Lena Adolfsson och Tobias de Vall.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Gunnar Johansson, Lena Adolfsson och Anders Löfgren.

Revisorer har varit: Lars Ivarsson med Anders Saxen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Agnetha Svärd (sammanställande), Lisbeth Tanttu, Vivianne Selestad samt Karolin Isso, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% från den 1/1 2025 och ska höjas med 2% från den 1/1 -2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-25.

## Större åtgärder under 2025:

- Förbättra belysningen på föreningens stora parkeringar
- Installera belysning längs gångvägen på Askungevägens gårdssida
- Hissprojektet påbörjas: Anbudsförfarande. Beslut om byte av hissar - ej renovering,. Val av hiss-leverantör och projektledare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren.

2026:

- Hissbyte
- Byte av entréportar på fram- och baksida av Askungevägen.
- Målning av parkeringslinjer

2027:

- Normalt underhåll.
- Översyn av belysning baksidan av Lädersättravägen.

2028:

Renovering tvättstugor

## Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 380 och under året har det tillkommit 19 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 378.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	265	129	237	262	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 824	4 013	4 068	3 830	3 913
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 035	4 087	4 143	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	291	301	305	235	216
Årsavgifter, kr/kvm	972	984	911	835	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	968	992	941	859	827
Nettoomsättning, tkr	23 790	23 275	21 581	21 559	20 770
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 750	-957	1 270	1 239	326
Soliditet, %	31	30	30	30	29

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 916 636	0	0	3 916 636
Upplåtelseavgifter, kr	3 202 764	0	0	3 202 764
Underhållsfond, kr	8 372 669	0	702 105	9 074 774
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>15 492 069</b>	<b>0</b>	<b>702 105</b>	<b>16 194 174</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	28 068 345	-957 235	-702 105	26 409 005
Årets resultat, kr	-957 235	957 235	1 750 170	1 750 170
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>27 111 110</b>	<b>0</b>	<b>1 048 065</b>	<b>28 159 175</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 603 179</b>	<b>0</b>	<b>1 750 170</b>	<b>44 353 349</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 348 000 kr samt ianspråktagande skett med 645 895 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	27 111 110
Årets resultat, kr	1 750 170
Reservation till underhållsfond, kr	-1 348 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	645 895
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>28 159 175</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>28 159 175</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 790 048	23 274 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 749	162 180
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>23 865 797</b>	<b>23 436 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 947 023	-16 597 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-492 309	-576 562
Personalkostnader	Not 6	-395 969	-363 550
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 878 010	-3 912 435
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-19 713 312</b>	<b>-21 450 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 152 486</b>	<b>1 986 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 915	4 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 409 230	-2 947 773
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-2 402 315</b>	<b>-2 943 706</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 750 170</b>	<b>-957 235</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 750 170</b>	<b>-957 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 750 170</b>	<b>-957 235</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	130 582 864	134 460 874
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	21 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>130 603 864</b>	<b>134 460 874</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>130 603 864</b>	<b>134 460 874</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 014	-3 173
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 604 104	7 648 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	905 317	1 154 996
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>12 515 435</b>	<b>8 800 250</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	644 370	606 960
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>644 370</b>	<b>606 960</b>

### Summa Omsättningstillgångar

### Summa Tillgångar

**13 159 805** **9 407 210**  
**143 763 669** **143 868 084**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	7 119 400	7 119 400
Fond för yttre underhåll	9 074 774	8 372 669
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>16 194 174</b>	<b>15 492 069</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 409 005	28 068 345
Årets resultat	1 750 170	-957 235
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>28 159 175</b>	<b>27 111 110</b>

### Summa Eget kapital

**44 353 349 42 603 179**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	64 320 000	14 670 414
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>64 320 000</b>	<b>14 670 414</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	29 270 414	80 120 000
Leverantörsskulder		1 268 159	1 562 701
Skatteskulder		12 542	50 989
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 431 322	1 336 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	3 107 883	3 524 294
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>35 090 320</b>	<b>86 594 491</b>

### Summa Skulder

**99 410 320 101 264 905**

### Summa Eget kapital och skulder

**143 763 669 143 868 084**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	4 152 486	1 986 471
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 878 010	3 912 435
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>3 878 010</b>	<b>3 912 435</b>
Erhållen ränta	6 915	4 067
Erlagd ränta	-2 481 892	-2 988 744
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 555 518</b>	<b>2 914 228</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	240 949	-654 012
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-581 922	653 542
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-340 974</b>	<b>-469</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 214 545</b>	<b>2 913 759</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-21 000	0
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-21 000</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-1 295 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 200 000</b>	<b>-1 295 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>3 993 545</b>	<b>1 618 759</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 251 360</b>	<b>6 632 601</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 244 905</b>	<b>8 251 360</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 355 224	20 936 297
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 290 660	1 339 061
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	547 008	547 008
	Hyror lokaler	199 504	197 384
	Hyror garage och parkeringsplatser	344 349	344 275
	Hyror förbrukningsbaserad	4 030	0
	Hyror övrigt	2 440	2 852
	Övriga primära intäkter	201 972	73 624
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>23 945 187</b>	<b>23 440 501</b>
	Hysesbortfall	-76 540	-87 125
	Avsatt till inre fond	-78 599	-78 599
	<i>Summa</i>	<b>-155 139</b>	<b>-165 724</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>23 790 048</b>	<b>23 274 778</b>

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	38 325	54 805
	Övriga sekundära intäkter	37 424	107 375
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>75 749</b>	<b>162 180</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-3 115 479	-3 088 526
	Snö och halk-bekämpning	-189 962	-185 391
	Reparationer	-1 281 803	-3 560 315
	Planerat underhåll	-645 895	-86 206
	Försäkringsskador	-73 137	-153 225
	El	-1 917 644	-2 283 237
	Uppvärmning	-4 020 851	-3 816 885
	Vatten	-1 239 843	-1 020 864
	Sophämtning	-917 130	-925 825
	Fastighetsförsäkring	-370 788	-311 527
	Kabel-TV och bredband	-581 692	-581 322
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-557 614	-552 710
	Övriga driftkostnader	-35 184	-31 908
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-14 947 023</b>	<b>-16 597 940</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 086	-62 230
	Administrationskostnader	-104 405	-122 197
	Extern revision	-30 375	-26 750
	Konsultkostnader	-4 500	-7 350
	Medlemsavgifter	-88 920	-88 920
	Föreningsverksamhet	-41 845	-24 674
	Övriga förvaltningskostnader	-160 178	-244 441
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-492 309</b>	<b>-576 562</b>
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 500	-9 500
	Övriga arvoden	-316 605	-291 205
	Sociala avgifter	-69 864	-62 845
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-395 969</b>	<b>-363 550</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 028	2 658
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 886	1 409
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>6 915</b>	<b>4 067</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 407 029	-2 946 883
	Övriga räntekostnader	-2 201	-890
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 409 230</b>	<b>-2 947 773</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	204 711 693	204 711 693
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 830 705	1 830 705
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 424 121	2 424 121
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>208 966 518</b>	<b>208 966 518</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 505 644	-70 627 634
	Årets avskrivningar	-3 878 010	-3 878 010
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-78 383 654</b>	<b>-74 505 644</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>130 582 864</b>	<b>134 460 874</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	238 000 000	237 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 875 000	3 351 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	86 000 000	115 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 796 000	3 672 000
	<i>Summa</i>	<b>328 671 000</b>	<b>359 023 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	110 043 500	110 043 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>110 043 500</b>	<b>110 043 500</b>

<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar	21 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>21 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	11 600 535	7 644 401
	Övriga fordringar	3 569	4 026
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>11 604 104</b>	<b>7 648 427</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	905 317	1 154 996
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>905 317</b>	<b>1 154 996</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	644 370	606 960
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>644 370</b>	<b>606 960</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	27 100 000	0
Nordea	0,75%	2026-01-21	9 170 414	200 000
Nordea	2,74%	2028-10-18	37 620 000	400 000
Nordea	2,38%	2026-01-19	14 200 000	0
			<b>93 590 414</b>	<b>600 000</b>

Långfristig del	64 320 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 870 414
Kortfristig del	29 270 414
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,03%	2026-06-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	2,91%	2027-03-30	27 100 000	0
Nordea	0,75%	2026-01-21	9 170 414	200 000
Nordea	2,74%	2028-10-18	37 620 000	400 000
Nordea	2,38%	2026-01-19	14 200 000	0
			<b>93 590 414</b>	<b>600 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 870 414
Kortfristig del	29 270 414

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	52 750	52 750
	Momsskuld	39 074	4 975
	Inre fond	1 306 135	1 255 121
	Övriga kortfristiga skulder	33 363	23 661
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>1 431 322</b>	<b>1 336 507</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 929 529	1 927 388
	Upplupna räntekostnader	259 573	332 235
	Övriga upplupna kostnader	918 781	1 264 671
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>3 107 883</b>	<b>3 524 294</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TROLLBERGET I JÄRFÄLLA

Org.nr 713200-0956

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TROLLBERGET I JÄRFÄLLA för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TROLLBERGET I JÄRFÄLLAs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsd 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING TROLLBERGET I JÄRFÄLLA för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

## Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

## August Andersson

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Lars Ivarsson

Förtroendevald revisor



## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Anders Löfgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 12:32:50



### Kozeta Paluka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:28:17



### Ing-Marie Hagberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 17:21:59



### Lena Adolfsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:21:35



### Hassan Saraj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:39:49



### Conny Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:10:29



### Theodoros Sideras

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:19:59



### Per-Gunnar Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 17:36:39



### Lars Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:43:54



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:10:35



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Trollberget i Järfälla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Lars Ivarsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:38:53



### August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:10:13



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.