



Årsredovisning 2025

HSB Brf Trollsländan i Skövde

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Trollsländan i Skövde med säte i Skövde org.nr. 716410-3413 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollsländan 2	1979-06-14	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garagebyggnader	1 464
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 474
Totalt 100 objekt		10 938

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 3 rok, 44 st 4 rok, 19 st 5 rok.

I föreningen finns även ett kvartershus och nio st garagebyggnader med 91 st bilplatser. På området finns 46 st parkeringsplatser (26 st förhyrda platser samt 18 st besöksplatser och 2 st el-laddplatser).

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Minela Söderman	Ordförande
Roland Helmner	Ledamot
Leif-Erik Karlsson	Ledamot
Amina Cabric	Ledamot
John Eriksson	Ledamot
Sibela Campara Cicko	Ledamot
Simon Palmblad	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Minela Söderman, Amina Cabric och John Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Minela Söderman, Amina Cabric, Sibela Campara Cicko och Simon Palmblad.

Revisorer har varit: Bengt Vildhede med Thomas Lindoff som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Högman (sammankallande) och James Jergis, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Fredrik Högman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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 2025-06-02.

Under året har byte av föreningens tak pågått. I samband med takbytet har det även gjorts installation av nya takfläktar i samtliga bostäder, tillsammans med injustering samt rensning av ventilationen. Arbetet, som utförs av PK Bygg AB, färdigställs under 2026. Föreningen har under året tagit tre nya lån på totalt 15 miljoner för att kunna finansiera takbytet.

Ombyggnad av tvätthallen till godkänd standard har förberetts. Beslut tas under 2026.

Nytt passersystem har installerats.

Åtgärder för att möta nya krav på källsortering har vidtagits.

Beslut har tagits om inköp av en släpkärra som föreningens medlemmar kan låna.

Fortsatt arbete med föreningens värmesystem. Svårigheter finns med att injustera systemet så att alla boende får lika värme. Ett mer omfattande renoveringsarbete kommer att genomföras inom ett antal år.

Föreningen har under året anlitat HSB:s jurister för att lösa ett antal besvärliga frågor. Bland annat har flera fall av vanvård av bostaden hanterats.

Föreningens mångåriga vicevärd Inger Anemo slutade sitt uppdrag i och med 2025 års början. Föreningen har anställt Fredrik Högman som hennes efterträdare.

De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte värmekulvert och vattenledningar.
- Byte viss panel på garage och förråd.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 varav 135 innehar bostadsrätt och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135 varav 134 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	228	227	257	227	221
Skuldsättning, kr/kvm	2 233	908	1 089	1 365	1 411
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 578	1 048	1 089	1 365	1 411
Räntekänslighet, %	3	1	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	161	136	139	138	149
Årsavgifter, kr/kvm	797	761	637	603	597
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	702	676	654	616	619
Nettoomsättning, tkr	7 662	7 333	6 199	5 864	5 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 730	1 102	-1 380	1 166	1 127
Soliditet, %	44	60	57	56	57

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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 602 100	0	0	3 602 100
Underhållsfond, kr	5 871 196	0	473 848	6 345 044
S:a bundet eget kapital, kr	9 473 296	0	473 848	9 947 144
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 474 849	1 102 155	-473 848	10 103 156
Årets resultat, kr	1 102 155	-1 102 155	1 730 154	1 730 154
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 577 004	0	1 256 306	11 833 310
S:a eget kapital, kr	20 050 300	0	1 730 154	21 780 454

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 588 000 kr samt ianspråktagande skett med 114 152 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	10 577 004
Årets resultat, kr	1 730 154
Reservation till underhållsfond, kr	-588 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	114 152
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 833 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 833 310
------------------------------------	-------------------

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	1 730 154 kr
Avsättning till underhållsfond	-588 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>114 152 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-473 848 kr

Resultat efter fondförändring	1 256 306 kr
--------------------------------------	---------------------

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 662 071	7 332 879
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 360	66 113
Summa Rörelseintäkter		7 677 431	7 398 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 158 188	-4 870 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 784	-398 963
Personalkostnader	Not 6	-357 517	-360 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 655	-629 793
Övriga rörelsekostnader		0	-28 225
Summa Rörelsekostnader		-5 489 144	-6 288 314
Rörelseresultat		2 188 287	1 110 678
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 558	180 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-463 691	-189 125
Summa Finansiella poster		-458 133	-8 523
Resultat efter finansiella poster		1 730 154	1 102 155
Resultat före skatt		1 730 154	1 102 155
Årets resultat		1 730 154	1 102 155

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	21 579 349	22 191 759
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	278 418	99 037
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	21 236 569	6 126 017
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 094 336	28 416 814
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		43 094 836	28 417 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 939 099	4 736 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	219 234	175 722
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 158 333	4 913 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	2 606	0
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 606	0
Summa Omsättningstillgångar		6 160 939	4 913 691
Summa Tillgångar		49 255 775	33 331 005

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 602 100	3 602 100
Fond för yttre underhåll	6 345 044	5 871 196
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	9 947 144	9 473 296
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 103 156	9 474 849
Årets resultat	1 730 154	1 102 155
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 833 310	10 577 004
Summa Eget kapital	21 780 454	20 050 300

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1723 840 841	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	23 840 841	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	582 200	9 930 241
Leverantörsskulder	1 977 352	2 319 975
Skatteskulder	112 626	102 725
Övriga kortfristiga skulder	Not 1834 794	35 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19927 507	892 001
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 634 480	13 280 705
Summa Skulder	27 475 321	13 280 705
Summa Eget kapital och skulder	49 255 775	33 331 005



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 188 287	1 110 678
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 655	629 793
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	651 655	629 793
Erhållen ränta	5 558	180 602
Erlagd ränta	-423 971	-180 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 421 529	1 740 528
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-42 387	64 512
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-337 904	-462 389
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-380 291	-397 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 041 238	1 342 651
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 329 177	-6 171 967
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 329 177	-6 171 967
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	14 492 800	-432 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 492 800	-432 200
Årets kassaflöde	1 204 860	-5 261 516
Likvida medel vid årets början	4 715 350	9 976 865
Likvida medel vid årets slut	5 920 210	4 715 350



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 laddstolpar:	10 år.
Avskrivningstid på bokningssystem:	10 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 369 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 226 256	6 882 340
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	326 508	326 508
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 469
	Laddstolpar El	14 815	22 827
	Parkeringsavgifter	34 180	35 249
	Hyror övrigt	2 700	3 600
	Övriga intäkter	13	4 886
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 662 072	7 332 879
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 662 072	7 332 879
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring LF	13 786	8 663
	Övriga intäkter	1 574	57 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 360	66 113

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-794 031	-755 611
	Snö och halk-bekämpning	-17 401	-112 036
	Reparationer	-181 700	-523 373
	Planerat underhåll	-114 153	-750 540
	El	-160 433	-189 262
	Uppvärmning	-1 151 540	-964 546
	Vatten	-447 702	-334 287
	Sophämtning	-231 298	-196 253
	Fastighetsförsäkring	-109 420	-104 708
	Kabel-TV och bredband	-338 089	-338 821
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-579 443	-579 443
	Övriga driftkostnader	-32 977	-21 730
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 158 188	-4 870 610

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 437	-36 317
	Administrationskostnader	-59 165	-190 067
	Extern revision	-17 125	-15 575
	Konsultkostnader	-145 153	-81 719
	Medlemsavgifter	-47 160	-45 945
	Föreningsverksamhet	-7 094	-10 205
	Övriga förvaltningskostnader	-32 651	-19 135
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-321 784	-398 963

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-196 259	-213 157
	Revisionsarvode	-4 163	-4 240
	Övriga arvoden	-1 500	-2 850
	Telefonersättning	0	-2 200
	Sociala avgifter	-79 819	-70 395
	Arvode vicevärd	-75 776	-64 130
	Övriga personalkostnader	0	-3 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-357 517	-360 722

Föreningen har inte haft några heltidsanställda.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-612 411	-612 411
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-39 244	-17 382
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-651 655	-629 793

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 249	2 182
	Ränteintäkter placeringar	0	177 187
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	309	1 233
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 558	180 602

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-463 691	-189 125
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-463 691	-189 125

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 237 651	40 287 098
	Ingående anskaffningsvärde mark	936 349	936 349
	Årets investeringar	0	326 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-375 447
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	41 174 000	41 174 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 982 241	-18 717 052
	Årets avskrivningar	-612 411	-612 411
	Årets försäljning/utrangering	0	347 222
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 594 651	-18 982 241
	<i>Utgående redovisat värde</i>	21 579 349	22 191 759
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	49 959 000	49 959 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 300 000	27 300 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	77 259 000	77 259 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	29 353 000	29 353 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 353 000	29 353 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	173 819	173 819
	Årets investeringar	218 625	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	392 444	173 819
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-74 782	-57 400
	Årets avskrivningar	-39 244	-17 382
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-114 026	-74 782
	<i>Utgående redovisat värde</i>	278 418	99 037

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	6 126 017	251 825
	Årets investeringar	15 110 552	5 874 192
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	21 236 569	6 126 017
	Pågående nyanläggning avser byte av tak och beräknas vara klart 2026.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 917 604	4 715 350
	Skattekonto	21 495	21 187
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 939 099	4 736 537
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	118 173	109 420
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 061	66 302
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	219 234	175 722
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	2 606	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 606	0

Not 17 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	2,76%	2028-07-30	4 975 000	100 000
SBAB	3,17%	2028-01-14	4 441 775	170 200
Stadshypotek AB	2,94%	2029-03-30	4 950 000	100 000
Stadshypotek AB	2,82%	2027-12-01	5 056 266	112 000
Stadshypotek AB	3,18%	2030-12-01	5 000 000	100 000
			24 423 041	582 200

Långfristig del	23 840 841
Nästa års amortering av långfristig skuld	582 200
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	582 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	582 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 328 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	4 500	4 500
Momsskuld	5 047	8 813
Källskatt	8 802	7 693
Arbetsgivaravgifter	8 800	7 935
Övriga kortfristiga skulder	7 645	6 822
<i>Summa Övriga skulder</i>	34 794	35 763

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	637 529	632 523
Upplupna räntekostnader	61 013	21 293
Övriga upplupna kostnader	228 965	238 185
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	927 507	892 001

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trollsländan i Skövde, org.nr. 716410-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trollsländan i Skövde för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Trollsländan i Skövde för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

Revisorns 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelser 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Lindoff
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Trollsländan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576008536**

Minela Söderman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:33:53



Simon Palmblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:46:18



Roland Helmner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 17:45:43



Leif-Erik Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:17:52



Amina Cabric

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:01:53



John Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 18:56:43



Sibela Campara Cicko

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:21:03



Thomas Lindoff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:39:51



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:28:27



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Trollsländan i Skövde signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576052247**

Thomas Lindoff

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:41:24



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 09:28:00



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.