

Årsredovisning
för
Brf Trollsländan
777100-0119

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12
Revisionberättelse	13

Styrelsen för Brf Trollsländan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 reigstrerades 1947.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2024 hölls 2025-05-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Fredrik Edin och Carola Mogren.
Föreningen har sitt säte i Örebro län, Hällefors kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Carola Mogren	Ledamot	2026
Inger Susanne Ohlsjö	Ledamot	2026
Fredrik Edin	Ordförande	2027
Annika Eriksson	Ledamot	2027
Jan Nässén	Suppleant	2026
Ann-Marie Lundin	Suppleant	2026

Revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Susanne Grundström		2026
Tobbe Törnell		2026

Fastigheter

Kullberget 2:1, totalt taxeringsvärde 2025 är 6 806 000 kronor, varav byggnadsvärde 5 000 000 kronor och mark 1 806 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg Hansa. Föreningen har även tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för varje lägenhet. Medlemmarna behöver ha en egen hemförsäkring.

Fastighetsavgift utgår med 0,3% på 6 806 000 kronor.

Ställda panter: Fastighetsinteckningar 5 099 900 kronor samt 851 000 som är vilande.

Underhåll

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet på lång sikt. Styrelsen har upprättat en underhållsplan under våren 2015 som skall ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av vår fastighet. Underhållsplanen kommer att ses över löpande för att kontinuerligt upprätthålla fastighetens skick.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar.

Styrelsen uppmanar bostadsrättshavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna.

Renoveringar som innebär ingrepp på bärande konstruktion, förändringar av väggar, vatten, avlopp och dyligt får enligt stadgar endast ske med Styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Antal	Typ	Total yta
36	3 r o k	2628

Förvaltning

Värmlands Revision AB har skött den ekonomisk förvaltningen enligt avtal.

Avtal/fastighetsdrift

Fortum/Ellevio	Elleverans
Adven Sverige AB	Fjärrvärme
Samhällsbyggnad Bergslagen	Vatten och avlopp
Telia	Fiberinstallation
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 påbörjades arbetet med dränering. Hus 4,5 och 6 är nu klara. Även ny asfaltering har gjorts vid hus 4, 5 och 6 samt tillhörande parkeringar.

I tvättstugan har en ny tvättmaskin inköpts. Föreningsappen är nu i drift och tanken är bostadsrättsinnehavaren bl a lättare ska kunna nå styrelsen.

Byte av dörrar och fönster på östra sidan samt gavel har gjorts under året.

Medlemsinformation

Totalt antal bostadsrätter är 36 st. Medlemsantal är 42 st
Under året har 4 överlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Årsavgift

En höjning av årsavgiften genomfördes den 25-07-01.

Fond för yttre underhåll

Behållningen per 2025-12-31 är 986 378 kronor. Avsättning enl beslut på årsstämman för 2024 har gjorts med 131.400 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 232	2 218	2 179	2 139
Resultat efter finansiella poster	41	438	438	670
Soliditet (%)	55	53	47	46
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	841	837	824	804
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	840	868	897	925
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	840	868	897	925
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	325	223	441
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	322	381	321	276
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 000	37 800	854 978	1 850 299	438 143	3 217 220
Disp av f.å resultat				438 143	-438 143	0
Avsättning till yttre underhåll			131 400	-131 400	0	0
Årets resultat					40 872	40 872
Belopp vid årets utgång	36 000	37 800	986 378	2 157 042	40 872	3 258 092

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 157 042
årets vinst	40 872
	2 197 914
disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll	131 400
i ny räkning överföres	2 066 514
	2 197 914

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Årsavgifter och hyror		2 210 599	2 199 048
Övriga intäkter		21 674	19 210
		2 232 273	2 218 258
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-484 854	-20 814
Driftskostnader	4	-1 229 750	-1 410 392
Övriga kostnader		-143 022	-114 279
Personalkostnader	5	-48 921	-46 336
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253 833	-156 182
		-2 160 380	-1 748 003
Rörelseresultat		71 893	470 255
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	66
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-31 048	-32 178
		-31 020	-32 112
Resultat efter finansiella poster		40 873	438 143
Resultat före skatt		40 873	438 143
Årets resultat		40 872	438 143

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 324 696	1 028 260
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	145 748	95 024
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	687 500
		3 470 444	1 810 784
Summa anläggningstillgångar		3 470 444	1 810 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 698	0
Aktuella skattefordringar		20 911	20 911
Övriga fordringar		2 558	352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 081	117 215
		187 248	138 478
Kassa och bank		2 239 824	4 088 249
Summa omsättningstillgångar		2 427 072	4 226 727
SUMMA TILLGÅNGAR		5 897 516	6 037 511

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 000	36 000
Reservfond		37 800	37 800
Fond för yttre underhåll	11	986 378	854 978
		1 060 178	928 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 157 042	1 850 299
Årets resultat		40 872	438 143
		2 197 914	2 288 442
Summa eget kapital		3 258 092	3 217 220
Långfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut		2 131 250	2 206 250
Summa långfristiga skulder		2 131 250	2 206 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 000	75 000
Leverantörsskulder		100 922	217 205
Övriga skulder		43 038	42 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 214	279 819
Summa kortfristiga skulder		508 174	614 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 897 516	6 037 511

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	71 893	470 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	253 833	156 182
Erhållen ränta	28	66
Erlagd ränta	-31 048	-32 178
Betald inkomstskatt	-2 206	6 791

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

292 500 601 116

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-45 698	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-866	-3 326
Förändring av leverantörsskulder	-116 283	-325 767
Förändring av kortfristiga skulder	10 415	37 966

Kassaflöde från den löpande verksamheten

140 068 309 989

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-150 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 913 493	-386 353

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 913 493 -536 353

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-75 000	-75 000
--------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 -75 000

Årets kassaflöde

-1 848 425 -301 364

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 088 249	4 389 613
Likvida medel vid årets slut	2 239 824	4 088 249

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: egen text...

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 209 859	2 198 353
Hyrer garage	11 610	11 250
El garage	5 664	5 760
Överlåtelse avg och krav avg	5 140	2 895
	2 232 273	2 218 258

I föreningens årsavgifter ingår... [t ex. värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband....]. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparation byggnad	121 696	13 429
Sanitet	14 336	0
Reparation lägenheter	55 087	0
Övrigt	11 756	0
Tvättstugan	56 677	7 385
Värme och ventilation	18 884	0
Vattenskada	20 818	0
Markarbeten	185 600	0
	484 854	20 814

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	655 273	818 242
El	65 092	41 058
Vatten	133 079	142 855
Renhållning	135 115	125 851
TV, telefoni och internet	122 148	122 148
Fastighetsörsäkring, fastighetsavgift	107 096	103 986
Övrigt	11 947	56 252
	1 229 750	1 410 392

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	35 572	33 649
Revisorsarvode	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	11 349	10 687
	48 921	46 336

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	48 921	46 336
--	---------------	---------------

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	31 048	32 178
Ränteintäkter skattefria	-28	-66
	31 020	32 112

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 143 910	6 810 692
Inköp	2 270 271	333 218
Försäljningar/utrangeringar	-688 283	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 725 898	7 143 910
Ingående avskrivningar	-6 115 650	-5 971 863
Försäljningar/utrangeringar	811 632	
Årets avskrivningar	-97 184	-143 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 401 202	-6 115 650
Utgående redovisat värde	3 324 696	1 028 260

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 966	47 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 966	47 966
Ingående avskrivningar	-47 966	-47 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 966	-47 966
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 813	206 678
Inköp	71 454	53 135
Försäljningar/utrangeringar	-45 468	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 799	259 813
Ingående avskrivningar	-164 789	-152 394
Försäljningar/utrangeringar	45 468	
Årets avskrivningar	-20 730	-12 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 051	-164 789
Utgående redovisat värde	145 748	95 024

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 500	537 500
Inköp	287 609	150 000
Omklassificeringar omfört till 1151	-975 109	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	687 500
Utgående redovisat värde	0	687 500

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Reservering enligt stadgar	-986 378	-854 978
	-986 378	-854 978

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 831 250	1 906 250
	1 831 250	1 906 250

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning, Länsförsäkringar	5 099 900	5 099 900
Vilande	851 000	851 000
	5 950 900	5 950 900

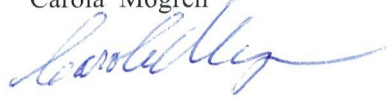
Årsredovisningen beslutades den 15 april 2026

Hällefors

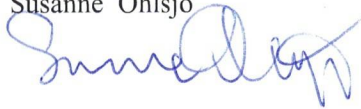


Fredrik Edin
Ordförande

Carola Mogren



Susanne Ohlsjö



Annika Eriksson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Susanne Grundström
Revisor

Tobbe Törnell
Revisor